

**ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES
REITENBUCH ÖSTLICH SONNENSTRASSE**

	Seite
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	
1.1 Anlass der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planung	2
1.3 Geltungsbereich und Umgebung	2
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse	3
2. PLANUNGSKONZEPT	
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	4
2.2 Art der baulichen Nutzung	5
2.3 Maß der baulichen Nutzung	5
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung	6
2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen	7
2.6 Erschließung	8
2.7 Stellplätze und Garagen	9
2.8 Grünordnung und Freiflächen	9
2.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.10 Bodenordnende Maßnahmen	13
3. KENNDATEN DER PLANUNG	
3.1 Flächenaufteilung	14
3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen	14
4. ANLAGEN	
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	9 Blatt Anl. 1.1 – 1.9
4.2 Vorentwurfsalt. 1 und 2, Entwurf (Vorabzug)	6 Blatt Anl. 2.1 – 2.5
4.3 Abwägung Behörden u. Öffentlichkeit, Entw. (Vorab.)	22 Blatt Anl. 3.1 – 3.2
4.4 Entwurf, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden, Entwurf	9 Blatt Anl. 5.1
4.6 Genehmigungsplanung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Schnitte	2 Blatt Anl. 7.1 – 7.2
4.8 Umweltbericht	7 Blatt Anl. 8.1
4.9 Ausgleichsfläche	1 Blatt Anl. 9.1

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. ANLASS DER PLANUNG

Nachdem in Reitenbuch das letzte Baugebiet im Südwesten des Ortes am Haldenweg Mitte der 80er Jahre erschlossen wurde, also vor über 30 Jahren, hat sich der Gemeinderat des Markt Fischach zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Reitenbuch östlich Sonnenstraße“ mit integrierter Grünordnung entschlossen.

Konkreter Anlass war der Bau des Feuerwehrgerätehauses und Bürgerheimes anstelle der ehemaligen Gaststätte auf Fl.Nr. 38 östlich der Sonnenstraße, weil für die Erschließung des Grundstückes die jetzt geplante neue Wohnstraße sinnvoll ist.

Bereits in der Dorferneuerungsplanung in den Jahren 2003 – 2006 wurde festgestellt, dass trotz der mittelfristig sinnvollen Umnutzung leerstehender ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsgebäude auf ein verträgliches Maß an neuem Bauland nicht verzichtet werden kann (siehe Maßnahmeplan Anlage 1.8).

Im Juni 2012 wurden wir mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes und das Landschaftsarchitekturbüro Baldauf in Neusäß mit der Erstellung des Grünordnungsplanes und Umweltberichtes beauftragt.

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG (siehe Anlagen 1.1 und 1.8)

Der Flächennutzungsplan (siehe Anlage 1.1) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche aus. Der südwestliche Teil des Baugebiets sowie der südlich angrenzende Teil sind als Dorfgebiet (MD) bzw. im Osten als gemischte Baufläche (M) festgesetzt, der westliche und der westlich angrenzende Bereich ebenfalls als gemischte Baufläche (M), über der Sonnenstraße wiederum als Dorfgebiet (MD).

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene neue Wohnbaufläche im Süden des Ortes kann derzeit nicht erworben werden und ist auch wegen der dezentraleren Lage ortsplanerisch kritischer und deshalb nachrangiger für eine Bebauung als die aktuell vorgesehene Baufläche im Nordosten des Ortes.

In der Dorferneuerungsplanung, die bereits oben angesprochen wurde, war eine Bebauung vorgesehen, die mit ca. 10 neuen Häusern zwar weniger weit nach Osten, dafür jedoch wesentlich weiter nach Norden gereicht hätte (siehe Anlage 1.8). Diese Lösung wollte aber der westlich benachbarte Landwirt als Grundstückseigentümer nicht realisieren, weshalb jetzt die dargestellte Lösung entworfen wurde.

1.3. GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG (siehe Anlagen 1.2 – 1.4)

Der Geltungsbereich umfasst in der aktuellen Planfassung 13.479 m². Neben den bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche aus Fl.Nr. 140 wurden auch das Baugrundstück 140/7 an der Sonnenstraße und das neue Bürger- und Vereinsheim sowie das Feuerwehrgerätehaus auf Fl.Nr. 38 mit einbezogen.

Im Nordwesten grenzt eines von drei bestehenden Wohngebäuden direkt an das geplante Baugebiet an, südlich weitere fünf Wohngebäude.

1.4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE (siehe Anlagen 1.4 – 1.9)

a) Topographie (siehe Anlage 1.9)

Momentan steigt das Gelände nördlich des Bürgerheims bis zu einer ca. 40 cm hohen Böschung nach Osten um ca. 1 % an, während es nach Norden um ca. 2,0 % abfällt.

Oberhalb der Böschung steigt das Gelände Richtung Norden bis zur Fl.Nr. 140/4 mit über 4 % relativ stark an. Weiter östlich wird der Anstieg nach Norden immer geringer, ab der Mitte des Baugebiets fällt das Gelände nach Norden hin ab, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze um 2 %.

Von Westen nach Osten steigt das Gelände bis etwa zur Mitte des Baugebiets an (2,25 m bzw. 1,8 % im Süden), bevor es weiter nach Osten leicht abfällt (0,88 m bzw. 1,0 %)

b) Baustruktur (siehe Anlage 1.4)

Die nähere Umgebung des Baugebietes wird geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung. Die unmittelbar angrenzende Bebauung sind im Süden überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser, im Westen eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser, ebenfalls mit unterschiedlichen Firstrichtungen und Dachneigungen.

c) Erschließung (siehe Anlage 1.5)

Im Westen befindet sich die Sonnenstraße, von der aus das neue Baugebiet erschlossen werden kann. Die vorhandene Böschung muss hierfür etwas abgetragen werden, auch auf dem direkt angrenzenden künftigen Baugrundstück Nr. 1.

d) Nutzung (siehe Anlage 1.6)

Die Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereichs besteht aus Wohngebäuden, überwiegend Einfamilienhäuser. Im Unterschied zu der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2004 ist bisher nur das ehemalige Gasthaus abgerissen und durch das neue Bürgerheim ersetzt worden.

e) Grün

Der Umgriff des Bebauungsplanes betrifft im Wesentlichen momentan intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Südlich des Geltungsbereichs gibt es kaum privates Grün, weil die Häuser sehr nahe an der nördlichen Grenze angeordnet wurden.

Genauerer siehe Bestandsanalyse im Teil Grünordnung und Umweltbericht.

f) Besitzverhältnisse

Die Gemeinde ist in Besitz der Fl.Nr. 38, auf der Bürgerheim und Feuerwehr errichtet wurden.

Aus der eigentlichen Baufläche der Fl.Nr. 140 erwirbt die Gemeinde ca. 30 % der Fläche für den direkten Verkauf, der Rest bleibt im Besitz des derzeitigen Eigentümers, der die Grundstücke frei verkaufen kann.

g) Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

In der Sonnenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal.

Am östlichen Rand des Bebauungsplanes verläuft eine 20 kV-Freileitung, wobei der beidseitig 9 m-Schutzbereich bis zu 10 m in den Geltungsbereich reicht, aber außerhalb einer möglichen Bebauung liegt.

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1. STÄDTEBAULICHES GRUNDKONZEPT

- Im Vorentwurf wurden zunächst zwei Alternativen (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) mit leicht unterschiedlicher Geltungsbereichsgrenze im Norden und Osten sowie Varianten zu Straßenführung, Straßenquerschnitt, Parkplatzanordnung, Gebäudestellung und Geschossigkeit entwickelt (siehe Vergleich Anlage 2.3). Dabei wurde jeweils auch eine zukünftige Erweiterung des Baugebiets nach Norden angedacht.

In beiden Alternativen wird das Baugebiet von der Sonnenstraße aus über eine nördlich des Bürgerheims Richtung Osten verlaufende Wohnstraße erschlossen. Zwei nach Norden führende Stiche dienen zunächst der Erschließung von drei Häusern und ermöglichen langfristig die Erweiterung des Baugebiets. Bei beiden Alternativen ist in einer unterschiedlich breiten Grünzone eine Fußweg-Verbindung von der Wohnstraße entlang des östlichen Ortsrands zur Dorfstraße vorgesehen, die in Alternative 2 auch bis zur Erweiterung des Baugebiets im Norden verlängert werden könnte.

Im Entwurf (Vorabzug) wurden im Mai 2013 zunächst aus der Vorentwurfsalternative 2 die Entwurfsalternativen a und b entwickelt.

Statt des Fußwegs am östlichen Ortsrand ist in Alternative a eine 5 m breite Feldhecke als Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sich auch im Norden außerhalb der Baugrundstücke entlangzieht. In Alternative b befindet sich im Osten eine 10 m breite Ausgleichsfläche und im Norden eine 5 m breite Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken.

Schließlich wurde Alternative a im März 2014 so weiter entwickelt, dass die 5 m breite Feldhecke zur Ortsrandeingrünung entfällt und stattdessen eine ebenfalls 5 m breite Fläche mit speziellen Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken festgesetzt wird (Alt. a1, siehe Anlage 2.4).

Nach erneuten Änderungswünschen der betroffenen Anlieger bzgl. der Grundstücksaufteilung (geänderter Zuschnitt Grundstück 9, südlich der Wohnstraße fünf statt vier Grundstücke) wurde der Entwurf (Vorabzug) im Sommer 2016 entsprechend angepasst. Außerdem wurde die südlich angrenzende Fl.Nr. 37/3 aus dem Geltungsbereich genommen, nach der Auslegung des Entwurfs (Vorabzug) ebenso Fl.Nr. 38/2.

- Auf dem Grundstück im Südwesten befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit Bürgerheim und Feuerwehr. Der nördlich daran angrenzende Teil des Baugebiets wird als Mischgebiet festgesetzt, während der übrige Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern und einer maximal zulässigen Gebäudebreite kann jedoch vor der GRZ relevant werden. Die Gebäudehöhe wird durch Vorschriften zu Wandhöhe nach Art. 81 Abs. 1 BayBO aus gestalterischen Gründen geregelt.
- Auf 10 Grundstücken sind nur Einfamilienhäuser zulässig, auf 3 Grundstücken auch Doppelhäuser. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.
- Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Firstrichtungen festgelegt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.
- Pflanzgebote sichern die Durchgrünung.

- Bezüglich der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.
- Die durchschnittliche Größe der Grundstücke 1 bis 13 beträgt 799 m², wobei durch die Größenstaffelung von 623 m² bis 1.192 m² der unterschiedlichen Nachfrage entsprochen wird. Dazu kommt die Gemeinbedarfsfläche mit 1.068 m².

2.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Südwesten wird eine **Gemeinbedarfsfläche** für Bürger-/Vereinsheim und Feuerwehr ausgewiesen, die dadurch beide einen zentral in der Ortsmitte gelegenen Standort erhalten.

Der an dieses neue Dorfzentrum angrenzende nordwestliche Bereich wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als **Mischgebiet** ausgewiesen (siehe 1.1 der textlichen Festsetzungen und Planzeichnung), ebenso die nordöstlich angrenzende Fläche, die im Flächennutzungsplan momentan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Durch die Ausweisung der beschriebenen Flächen als Mischgebiet sollen im Bereich des neuen Dorfzentrums auf den Parzellen 1 und 2 – auch durch hier größere zulässige Gebäudehöhen und eine höhere Grundflächenzahl – gewerbliche Nutzungen ermöglicht und konzentriert werden. Ausgeschlossen werden im Mischgebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden.

Der übrige Bereich wird als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, wobei hier die ausnahmsweise Zulassung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen zum Schutz der Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

2.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und die Gebäudehöhe bestimmt.

Durch die **Grundflächenzahl GRZ** wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und 2.1 der textlichen Festsetzungen). Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO auch Garagen, Stellplätzen und Zufahrten angerechnet werden, können mit diesem Grenzwert, der bei Anrechnung um max. 50% überschritten werden darf, auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige GRZ von 0,30 bzw. 0,35 bleibt unter dem in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,40 für allgemeine Wohngebiete und 0,60 für Dorf- und Mischgebiete. Bei den meisten Grundstücken wird diese maximal zulässige GRZ durch die festgesetzten Baufenster und die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite nicht ganz ausgenutzt werden. Insbesondere beim Grundstück 2 ist die maximal zulässige GRZ das begrenzende Maß, d.h. das Baufenster einschließlich der durch Anbauten zulässigen Überschreitung kann nicht ganz ausgenutzt werden. Nur innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ bis 0,60 möglich.

Höhenmäßig wird die Bebauung durch die **maximale Höhenlage** des Erdgeschosses (siehe 7.2 der textlichen Festsetzungen und 2.9 der Begründung)

und aus gestalterischen Gründen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO durch die **maximalen Wandhöhen** begrenzt. Für eine bestimmte Kombination aus Wandhöhe in Verbindung mit der Dachneigung stehen dabei die Bezeichnungen I+D, II und II(+D), um auch für den Laien auf den ersten Blick erkennbar zu machen, welche Bebauung möglich ist (siehe 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen sowie 2.9 der Begründung). So ist für I+D-Gebäude z.B. eine niedrigere Wandhöhe, dafür aber eine steilere Neigung als bei II- und II(+D)-Gebäuden zulässig.

Auf die Festlegung einer maximalen GFZ wird verzichtet, da die Regelung der Bebauungsdichte gegenüber anderen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und des Bodenschutzes an Interesse verloren hat und keine zusätzliche positive Regelung über die GRZ hinaus ergäbe (außer Prüfungsaufwand).

2.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

a) Bauweise / Abstandsflächen

Im Baugebiet ist Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Um auch Doppelhäuser zu ermöglichen, können auf den Grundstücken im Bereich des Mischgebiets sowie auf Parzelle Nr. 9, die sich auch aufgrund der Erschließungsmöglichkeiten und Grundstücksbreiten dafür anbieten, zudem insgesamt drei Doppelhäuser errichtet werden (siehe Baurechtsplan und 3.1 der textlichen Festsetzungen).

b) Baugrenzen

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster dienen der Raumbildung (siehe Baurechtsplan und 3.2 der textlichen Festsetzungen). Die Baufenster können jedoch nicht in ihrer ganzen Fläche ausgenutzt werden, da die Gebäudebreite eine zusätzliche Begrenzung darstellt.

Die Breite der Baufenster der traufständig zur Straße zu errichtenden Gebäude beträgt i.d.R. 13 m. Durch diese relativ geringe Breite werden große Vor- und Rücksprünge der Gebäude vermieden, so dass auch ohne Festsetzung von Baulinien ein gefasster Straßenraum entsteht. Bei den Grundstücken 4 bis 7 südlich der Straße, auf denen sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude errichtet werden können, beträgt die Breite 15 m. Der Abstand zum Straßenraum beträgt 3 m bei den Grundstücken südlich der Straße und 4,5 bis 6 m bei den nördlichen Grundstücken, um einen größeren Gartenbereich zu ermöglichen. Die Länge dieser Baufenster liegt bei 18 m bzw. 13,5 m bei den schmalen Grundstücken 4 bis 7. Die Baufenster sind i.d.R. so angeordnet, dass jeweils die Möglichkeit besteht, entweder mit einer 4 m breiten Einzelgarage an die Grundstücksgrenze zu bauen oder z.B. bei einem 18 m langen Baufenster ein 13 m langes Haus mit 6 m breiter Doppelgarage und 3 m Grenzabstand zu errichten. Wird ein Gebäude auf den Grundstücken 4 bis 7 traufständig errichtet, ist bei einer 3 m breiten Garage ein Haus mit einer Länge von 13,5 m möglich. Der Abstand zum Nachbargebäude beträgt dann 5 m.

Längere Baufenster sind auf den Grundstücken 2 und 9 vorgesehen, um sowohl ein Einzelhaus mit relativ geringem Abstand zur Straße als auch ein Doppelhaus mit annähernd mittiger Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Die Baufenster der drei in Nord-Süd-Richtung orientierten Gebäude haben eine Breite von 12 bis 18 m und eine Länge von 16 bis 20 m. Bei dem Eckgrundstück 3 wird durch die größere Breite ermöglicht, entweder mit einer 6 m breiten Garage an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen oder trauf-

seitig näher an die Straße zu rücken. Bei Grundstück 13 kann durch die größere Baufensterbreite das Gebäude weiter zurückgeschoben oder gedreht werden, so dass in Anbetracht des geringen Abstands zur Südgrenze im Westen bzw. Süden ein größerer Gartenbereich entstehen kann. Die Länge der Baufenster ergibt sich durch die jeweilige Grundstücksbreite.

Die Baufenster dürfen durch in der Länge begrenzte Anbauten um ein in Punkt 3.2 der textlichen Festsetzungen festgelegtes Maß überschritten werden. Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

c) Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Um Kettenbebauung zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Garagen können auch in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe 3.3 der textlichen Festsetzungen).

In Abweichung zur BayBO müssen Garagen, insofern dies im Rahmen der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze möglich ist, entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen.

Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann.

d) Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, nicht jedoch im Straßenraum, der von Bebauung freigehalten werden soll. Daher werden hier unter 3.4 der textlichen Festsetzungen Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer theoretischen Linie, die sich durch eine Verbindung der einzelnen Baufenster ergeben würde, ausgeschlossen. Um dennoch das Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Grundfläche auf 20 m² begrenzt.

e) Stellung der baulichen Anlagen

Um einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und 3.5 der textlichen Festsetzungen).

Die Gebäude am östlichen Ortsrand sind in Nord-Süd-Richtung angeordnet und erzeugen so durch ihre Traufständigkeit einen ruhigen Übergang zur freien Landschaft. Das Gebäude auf Parzelle 13 kann aufgrund der Grundstückstiefe auch gedreht werden. Die übrigen Gebäude sollten ursprünglich mit Ausnahme des Hauses am Straßenknick alle in Ost-West-Richtung und damit traufständig zur Straße angeordnet werden. Da jedoch durch das zusätzliche Grundstück südlich der Straße die Grundstücke relativ schmal sind, können hier nun die Gebäude auch giebelständig errichtet werden.

2.5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (siehe 5.1 der textlichen Festsetzungen). Werden auf den Grundstücken 1, 2 und 9 Doppelhäuser errichtet, ist pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde im Hinblick auf den Nachbartschutz und eine sinnvolle Unterbringung sowie Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt.

2.6. ERSCHLIESSUNG

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Baurechtsplan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn, Straßenbegleitgrün und Parkplätze ist jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

a) Fahrverkehr

Das Baugebiet wird von der Sonnenstraße aus über eine Wohnstraße erschlossen, die nördlich entlang des Bürgerheims nach Osten führt. Die beiden Stiche nach Norden binden momentan drei Häuser an die Wohnstraße an und dienen vorübergehend als Wendemöglichkeit. Langfristig stellen sie eine Erweiterung des Baugebiets nach Norden sicher.

Die Gestaltung der Erschließungsflächen wird im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen, während der gesamte Straßenraum (Straße und Straßenbegleitgrün) als öffentliche Verkehrsfläche und durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird.

Durch die vorgeschlagene Anordnung von seitlichen 2,00 m breiten Grünstreifen bzw. Schotterrasenflächen im Westen und Süden sowie im Verschwenkungsbereich einem zusätzlichen Grünstreifen im Osten neben der Fahrbahn ist es möglich, dass nur ein relativ schmaler und daher verkehrsbremsend wirkender Bereich von ca. 4,15 m asphaltiert wird. Einschließlich der Randeinfassungen ergibt sich eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m und zusammen mit dem Grünstreifen ein Straßenraum mit einer Gesamtbreite von 6,50 m bzw. 8,50 m im Verschwenkungsbereich. Es entstehen seitliche Mehrzweckflächen für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.), Aufenthalts- und Ausweichflächen für Fußgänger, eine Sicherheitszone bei der Grundstücksausfahrt sowie Platz für Schnee im Winter und breite Fahrzeuge. Die Grünstreifen sind jeweils an der westlichen oder südlichen Straßenseite angeordnet, damit die Bäume die angrenzenden Gebäude möglichst wenig verschatten.

Im Bereich der Senkrechtparkplätze wird nördlich der hier 5,00 m breiten Fahrbahn ein Schotterrasenstreifen mit 0,50 m vorgeschlagen. Zusammen mit der ebenfalls 0,50 m breiten Muldenrinne im Süden ergibt sich ein Straßenraum von 6,00 m bis zum Beginn der Parkplätze. Im weiteren Straßenverlauf schwenkt die Fahrbahn an die südliche Grundstücksgrenze. Im Norden verbleibt ein 2,00 m breiter Schotterrasenstreifen, auf dem drei Parkplätze möglich sind.

Im Einmündungsbereich zur Sonnenstraße ist als verkehrsbremsende Maßnahme ein Materialwechsel vorgesehen.

b) Fußwege

Entlang der Wohnstraße wird auf einen straßenbegleitenden Fußweg verzichtet, da durch den Grünstreifen neben der Straße Ausweichflächen für Fußgänger vorhanden sind und hier keine übergeordneten Fußwegbeziehungen zu erwarten sind.

2.7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Um zu vermeiden, dass die Grünstreifen entlang der Straßen nur als Parkplatz genutzt werden, ist eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachzuweisen (siehe 8.1 der textlichen Festsetzungen). Hierfür stehen nach 3.3 der textlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und entlang der Zufahrten möglich (siehe auch 2.4.c der Begründung).

Besucher können auch auf den Mehrzweckstreifen entlang der Straße parken (siehe Punkt 10 der Hinweise)

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe 8.2 der textlichen Festsetzungen).

2.8. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (R. Baldauf, Landschaftsarchitekt)

2.8.1. Grünordnerisches Konzept

Aufgrund der Nähe zu naturschutzfachlich bedeutsamen Heckenstrukturen bietet sich grundsätzlich eine Vernetzung mit geplanten Eingrünungsflächen im Baugebiet sowohl aus artenschutzrechtlichen als auch ortsbildrelevanten Gründen an.

Wegen der hohen ackerbaulichen Wertigkeit und der Nähe zum Betriebsstandort des Bewirtschafters ist andererseits ein schonender Umgang mit den wertvollen Böden im Geltungsbereich geboten.

Daher wird bei den Kompensationsmaßnahmen zwar die Entwicklung einer struktur- und artenreichen Ortsrandeingrünung insbesondere nach Norden und Osten angestrebt, allerdings erfolgt wegen der begrenzten Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen der naturschutzfachliche Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche.

Auf einen ursprünglich geplanten gesonderten Ortsrand mit integriertem Fuß- und Pflegeweg wurde ebenfalls verzichtet.

Ein- und Durchgrünung der Bauflächen:

Festsetzung eines 3-reihigen Gehölzstreifens auf den Privatgrundstücken an der Nord- und Ostseite des Baugebietes – Pflanzung einer lockeren Feldhecke aus wüchsigen und ausschlagfähigen heimischen Arten.

Pflanzgebote auf den Baugrundstücken (Obstbaumhochstämme, wüchsige Laubbäume) mit Schwerpunkt auf der Seite zur freien Landschaft (mindestens ein wüchsiger Laubbaum pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche d.h. 3-4 Bäume pro Parzelle), Artenauswahl siehe Punkt 8 der Hinweise.

2.8.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Einstufung der Bedeutung der Eingriffsfläche vor dem Eingriff:

Bei dem neu zu bebauenden Bereich handelt es sich überwiegend um Ackerflächen mit intensiver Nutzung in einer strukturarmen, ausgeräumten Agrarlandschaft = Kategorie I /oberer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), wobei die exponierte Lage bei der Bewertung noch gesondert angemessen zu berücksichtigen ist.

Fl.Nr. 38 ist bereits mit einem Bürger- und Vereinsheim bebaut.

Geplante Nutzung:

Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen mit GRZ kleiner gleich 0,35
 Gemeinbedarfsfläche mit GRZ kleiner gleich 0,60

Größe Eingriffsfläche:

Für Fl.Nr. 38 besteht bereits Baurecht, d.h. diese Teilflächen sind nicht ausgleichspflichtig und müssen bei der weiteren Ausgleichsregelung nicht berücksichtigt werden.

Die zu bearbeitende Eingriffsfläche umfasst somit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne die Fl.Nr. 38 =
 Nettobauland Parzelle 1-13 (10.390 m²) + Straße (2.021 m²) – Parkplätze auf Fl.Nr. 38 (- 128 m²) = 12.283 m²

Gesamtbewertung nach Eingriff:

Wegen der bisherigen intensiven Ackernutzung ist auf diesen Flächen trotz der wesentlich höheren Versiegelung keine Veränderung der Bedeutung der geplanten Baugrundstücke für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Wohnbaufläche ist ebenfalls als Kategorie I /oberer Wert (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

Allerdings ergibt sich aufgrund der exponierten Lage auf einem Geländeerücken ein erhöhter Anspruch an die Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild und für den Ausgleich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Aufgrund der Eingriffsschwere durch geplante Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) und der Einstufung der betroffenen Fläche vor dem Eingriff in die Kategorie I ergeben sich gemäß Leitfaden Kompensationsfaktoren von 0,2 – 0,5 (= BI).

Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung:

Für die bereits früher bebauten Teilbereiche (Vereinsheim / Fl.Nr. 38 besteht bereits Baurecht, sodass sich für diese Flächen durch die Neubebauung keine Ausgleichsverpflichtung ergibt.

Je nach anzuwendendem Kompensationsfaktor aus der Matrix des Leitfadens aufgrund durchzuführender Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen im Baugebiet ergeben sich die nachfolgenden Optionen für die Ausgleichsverpflichtung.

Bei Ansatz des niedrigsten Kompensationsfaktors von 0,2 ergibt sich somit eine minimale Ausgleichsverpflichtung von etwa 2.450 m². Voraussetzung hierbei ist jedoch die überdurchschnittliche Ein- und Durchgrünung des Baugebietes – hier insbesondere eine dauerhafte und hoch wirksame Ortsrandausbildung nach Norden und Osten.

Bei Ansatz des mittleren Kompensationsfaktors von 0,35 ergibt sich eine mittlere Ausgleichsverpflichtung ca. 4.300 m². Der mittlere Kompensationsfaktor setzt jedoch eine örtlich angemessene und wirksame Ein- und Durchgrünung des Baugebietes voraus.

Bei Ansatz des höchsten Kompensationsfaktors von 0,5 z.B. wegen unzureichender Kompensation der exponierten Lage der geplanten Bauflächen ergibt sich eine maximale Ausgleichsverpflichtung ca. 6.150 m². Dieser Kompensationsfaktor ist dann erforderlich, wenn für das Baugebiet keine ausreichend wirksame und an die exponierte Lage angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden kann.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung auf Privatgrund mit einem reduzierten Flächenumfang ist von einer hohen Ausgleichsverpflichtung auszugehen mit einem Kompensationsfaktor von ca. 0,5.

$$\text{ca. } 12.283 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.141,5 \text{ m}^2$$

Somit ergibt sich eine naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung von gerundet ca. 6.142 m².

Kompensationsweise:

Erfüllung der ermittelten naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung von ca. 6.142 m² durch Anlage einer externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1242, Gemarkung Ustersbach, (Gesamtfläche ca. 6,4 ha).

Die Fläche liegt auf einem anmoorigen Standort des Schmuttertales im Naturpark „Augsburg-westliche Wälder“. Das benachbarte Birkenwäldchen ist als Biotop und Naturdenkmal ausgewiesen, der angrenzende Graben gehört zum Grabensystem der Kleinen Roth, das z.T. in der Biotopkartierung Bayern erfasst ist.

Die grundsätzliche naturschutzfachliche Eignung der Fläche wurde mit der UNB bereits im Vorfeld abgestimmt.

Auf der Fläche ist bereits eine Ausgleichsfläche für ein anderes Bauvorhaben des Grundstückseigentümers festgesetzt (Az.1-687-2015-BA v. 10.03.16, Größe 1.615 m²).

Der Ausgleich für das Baugebiet „Reitenbuch östlich Sonnenstraße“ erfolgt daran anschließend auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks zwischen dem Grabenlauf Fl.Nr. 1231 und dem Gehölzbestand auf Fl.Nr. 1242/2 gemäß beiliegendem „Lage- und Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche“ (siehe Anlage 9.1).

Geländemodellierung (Uferabflachung bis 20-30 cm über dem Wasserspiegel bei MNO am Graben, Anlage von flachen Feuchtmulden) sowie extensive Grünlandnutzung mit den nachfolgenden Auflagen und Nutzungseinschränkungen:

- Bodenbearbeitung und Ansaat eines artenreichen Grünlandbestandes mit Regio-Saatgut
- keine Düngung und kein chemischer Pflanzenschutz
- zweimalige Mahd mit frühestem Schnittzeitpunkt 15. Juni und Mähgutabfuhr

Begrenzung der Ansiedlung und Ausbreitung von Neophyten (z.B. Riesenbärenklau, Indisches Springkraut) auf allen Ausgleichsflächen durch frühzeitige Entfernung mittels Ausreißen oder zusätzlicher punktueller Mahd vor dem Aussamen.

Im Bereich von vernässten Graben- und Geländesenken sind dabei Bracheflächen mit mehrjährigem Herbstmahdzyklus zu belassen.

2.9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe, Firsthöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die **maximale Gebäudebreite** wird auf 11 m festgelegt, Gebäude im Bereich des Mischgebiets sowie auf Parzelle Nr. 9, wo auch Doppelhäuser zulässig sind, dürfen bis zu 12 m breit werden. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 6:5 betragen (siehe 7.1 der textlichen Festsetzungen).

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschosses über der Straße beträgt bei Hauptgebäuden 0,50 m und bei Garagen 0,30 m (siehe 7.2 der textlichen Festsetzungen). Wegen des im Bereich der Parzelle Nr. 1 relativ stark ansteigenden Geländes wurde für dieses Haus die maximale Höhenlage des Erdgeschosses auf 1,00 m bzw. der Garage auf 0,75 m über der Straße erhöht.

Auf allen Grundstücken ist sowohl **eineinhalb- als auch zweigeschossige Bebauung (I+D und II)** möglich, auf den Grundstücken 1, 2 und 9 im westlichen Bereich des Baugebietes, angrenzend an den Altort, auch **zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss (II(+D))**. Für die Gebäudebezeichnungen I+D, II und II(+D) sind jeweils unter 7.3 und 7.4 der textlichen Festsetzungen bestimmte Wandhöhen und Dachneigungen festgesetzt (siehe auch Schnitte Anlage 7.1):

Bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden (I+D) wurde die **maximale Wandhöhe** mit 4,30 m ab Erdgeschossfußboden so gewählt, dass bei einer Geschosshöhe von 2,80 m ein Dachgeschoss mit einem Kniestock mit 1,50 m möglich ist. Damit kann das Dachgeschoss bei einer entsprechenden Neigung als Aufenthaltsraum genutzt werden.

Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei denen das Obergeschoss als raumhaltiges Dachgeschoss ausgebildet wird (II), ist die maximale Wandhöhe auf 5,75 m begrenzt. Um hohe fensterlose Kniestöcke zu verhindern, wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt (sonst wäre der Übergang von I+D-Gebäuden zu II-Gebäuden fließend).

Um insbesondere bei Doppelhäusern ein Dachgeschoss zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken 1, 2 und 9 auch zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss zulässig (II(+D)). Bei diesen Gebäuden ist die maximale Wandhöhe aus Gründen des Nachbarschutzes auf 6,50 m begrenzt. Bei einer Geschosshöhe von 2,80 m könnte somit ein Dachgeschoss mit einem Kniestock von 0,90 m ausgebildet werden.

Die **Dachneigung** ist abhängig von der Geschossigkeit der Gebäude. Da bei eineinhalbgeschossigen Gebäuden (I+D) das Dachgeschoss als Wohngeschoss genutzt werden soll, ist hier eine steilere Neigung zwischen 35° und 45° zulässig (siehe 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Bei zweigeschossigen Häusern (II) sind Neigungen bereits ab 15° möglich, da sich sonst bei einem Obergeschoss mit raumhaltigen Dach zu große Raumhöhen ergeben würden. Dafür ist die maximale Neigung auf 25° begrenzt.

Bei zweigeschossigen Gebäude mit Dachgeschoss (II(+D)) liegt die Untergrenze der Dachneigung mit 25° höher, um das Dachgeschoss nutzen zu können. Sie ist aber auf 35° begrenzt, so dass die maximal mögliche Firsthöhe von I+D-Gebäuden nur geringfügig überschritten wird.

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden. Zulässig sind jedoch auch Dachziegel in schwarz und anthrazit.

Garagen sollten sich unterordnen und müssen mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen, weshalb die Neigung von Pultdächern mit 8° bis 18° und von Satteldächern mit 18° bis 25° relativ gering ist. Zulässig sind auch begrünte Flachdachgaragen. Durch das Konzept der niedrigen Anbauten sollen möglichst ungestörte und einfache Gebäudeproportionen entstehen. Formal unbefriedigende Dachverschneidungen, wie sie üblicherweise bei einem eineinhalbgeschossigen Gebäude mit hohem Kniestock und einer etwas niedrigeren Garage mit gleicher Dachneigung entstehen, können dadurch vermieden werden. Ein weiterer Aspekt für die niedrigen Anbauten ist – neben den formalen und gestalterischen Gründen – die geringere Verschattung des Nachbargrundstücks. Um jedoch auch höhere Garagen zu ermöglichen, dürfen Satteldächer von Garagen auch als Widerkehr ins Hauptdach einschneiden. In diesem Fall sollten die Dachrinnen von Haus und Garage aber in einer Höhe angeordnet werden. Bei diesen

Garagen wäre auch eine Dachneigung entsprechend des Hauptbaukörpers zulässig, ebenso bei Garagen, die in Verlängerung des Hauses angeordnet sind (also die gleiche Firstrichtung haben).

Sonstige Anbauten (siehe 7.1 der textlichen Festsetzungen) müssen als Pultdach mit einer Neigung von 8° bis 18° ausgebildet sein und ebenfalls mindestens 30 cm unterhalb des Daches des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Satteldachanbauten sind als Widerkehr möglich, wenn sie die gleiche Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen und bei I+D-Gebäuden die maximale Kniestockhöhe 2,00 m beträgt bzw. bei zweigeschossigen Gebäuden die Dachrinnen der beiden Baukörper auf einer Höhe angeordnet sind.

Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung steiler als 35° und somit nur bei I+D-Gebäuden zulässig, sollten aber vermieden werden. Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Gauben und Dachfenster erhalten. Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind Höhenlage, Breite und Länge der Gauben sowie Anzahl und Breite der Dachflächenfenster begrenzt und Dacheinschnitte nicht zulässig (siehe 7.5 der textlichen Festsetzungen).

Ein Maximalwert für den **Dachüberstand** ist wegen der gewünschten Form der Anbauten notwendig (siehe 7.6 der textlichen Festsetzungen).

2.10 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

1. In Besitz der Gemeinde

a) Fl.Nr. 38		ca. 1.180 m ²
--------------	--	--------------------------

2. In Privatbesitz

a) Fl.Nr. 140	Teilfläche	ca. 8.691 m ²
---------------	------------	--------------------------

3. Erwerb durch Gemeinde

a) Fl.Nr. 140	Teilfläche	ca. 2.415 m ²
b) Fl.Nr. 140/7	Teilfläche	ca. 1.037 m ²

4. Erwerb Privat von Privat

a) Fl.Nr. 140/7	Teilfläche	ca. 156 m ²
-----------------	------------	------------------------

3. KENNDATEN DER PLANUNG

3.1. FLÄCHENAUFTEILUNG

• Fläche des Geltungsbereiches	100,0 %	13.479 m ²
• Nettobauland (inkl. priv. Grünfläche)	77,1 %	10.390 m ²
• Fl.Nr. 38 (ohne Parkplätze)	7,9 %	1.068 m ²
• Erschließung (mit Straßenbegleitgrün)	15,0 %	2.021 m ²
• Geltungsbereich für Erschließung (inkl. Fl.Nr. 38/2)		14.632 m ²

3.2. GEBÄUDENUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

	HÄUSER / TYP	GESCHOSSE	GR (m ²)	Ø GR (m ²)
10	Einzelhäuser (max. 2 WE)	max. II	7.641 m ²	Ø 764 m ²
3	Einzel- oder Doppelhäuser (max. 2 WE bzw. 1 WE je Hälfte) Grundstücke 1, 2 und 9	max. II(+D)	2.749 m ²	Ø 916 m ²
13 Gebäude			10.390 m²	
Fl.Nr. 38 ohne Parkplätze (Bürgerheim und Feuerwehr)			1.068 m ²	
Nettobauland gesamt			11.458 m²	

4. ANLAGEN

4.1. GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE		Plan-Nr.	Anl.Nr.
• Flächennutzungsplan	M 1:5.000	G 1	1.1
• Luftbild	M 1:2.500	G 2	1.2
• Digitale Flurkarte	M 1:2.500	G 3	1.3
• Bestandsplan Gebäude, Freiflächen und Grün	M 1:1.000	B 1	1.4
• Bestandsplan Erschließung (Rahmenplan)	M 1:2.500	B 2.1	1.5
• Bestandsplan Nutzung (Rahmenplan)	M 1:2.500	B 3.1	1.6
• Bestandsfotos		B 4	1.7
• Entwicklungskonzept Maßnahmen (Rahmenplan)	M 1:2.500	E 4.2	1.8
• Vermessungsplan	M 1:1.000	G 4	1.9
4.2. VORENTWURFSALTERNATIVEN 1 und 2, ENTWURF (VORABZUG)			
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 1	M 1:1.000	V 1.1	2.1
• Gestaltungsplan – Lageplan Alt. 2	M 1:1.000	V 2.1	2.2
• Vergleich der Vorentwurfsalternativen 1 und 2			2.3
• Gest.plan – Lageplan Entw. (Vorabzug 2014)	M 1:1.000	E 1a1	2.4
• Gest.plan – Lageplan Entw. (Vorabzug 2016)	M 1:1.000	E 1a1	2.5
4.3. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF (VORABZUG)			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit			3.2
4.4. ENTWURF			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	E 1a1	4.1
4.5. ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			5.1
4.6. GENEHMIGUNGSPLANUNG			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	G 1a1	6.1
4.7. SCHNITTE			
• Systemschnitte	M 1:200	S 1	7.1
• Geländeschnitt	M 1:200	S 2	7.2
4.8. UMWELTBERICHT			
• Umweltbericht (tabellarische Kurzform)			8.1
4.9. AUSGLEICHSFLÄCHE			
• Lage- und Maßnahmenplan externe Ausgleichsfläche	M 1:1.000	LM 1	9.1