



3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10 „Am Gießgraben“ in Rohrbach

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

BEGRÜNDUNG ENDFASSUNG



Übersichtslageplan

Christian Keck



1. Bürgermeister
Christian Keck

Rohrbach, 01.07.2020

Erwin Fröschl
Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Erwin Fröschl

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
MARTIN HUBER

Dipl.-Ing. Martin Huber

REGENSBURGER STR. 24
84040 MAINBURG
TELEFON 0 87 51 / 8 53 00
TELEFAX 0 87 51 / 98 80 - 80



Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen	4
A.2	Verfahren	6
A.3	Ausgangssituation	7
A.3.1	Lage und Größe.....	7
A.3.2	Topographische Verhältnisse.....	7
A.3.3	Eigentumsverhältnisse	8
A.3.4	Nutzungen	8
A.3.5	Überregionale Verkehrsverbindung.....	9
A.4	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	11
A.4.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	11
A.4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
A.4.3	Wirksame Bebauungspläne in der Umgebung	14
A.4.4	Naturschutzrecht.....	15
A.4.5	Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete.....	16
A.4.6	Wesentliche Änderungspunkte.....	18
A.5	Planinhalt	19
A.5.1	Planungsziele	19
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	20
A.5.3	Art der baulichen Nutzung.....	20
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	20
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
A.5.6	Haustypen, Wandhöhe, Dachneigung, Dachformen, Dachüberstände.....	21
A.5.7	Sammelflächen für Garagen und Carports	22
A.5.8	Garagen / Carports	23

A.5.9	Gestaltung der Fassaden.....	23
A.5.10	Stellplätze / Zufahrten	23
A.5.11	Flächenbilanz.....	23
A.5.12	Grünordnung.....	24
A.5.13	Immissionsschutz.....	25
A.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	27
A.6.1	Verkehrerschließung	27
A.6.2	Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse	27
A.6.3	Gehweg entlang der Fahlenbacher Straße.....	28
A.6.4	Stromversorgung	28
A.6.5	Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH	28
A.6.6	Wasserversorgung.....	29
A.6.7	Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....	29
A.6.8	Grundwasser	29
A.6.9	Erdgas	30
A.6.10	Elektrische Energie	30
A.6.11	Telekommunikationsnetz	30
A.6.12	Anlagen der Deutschen Bahn AG, Immissionsschutz	32
A.6.13	Grundwasser-, Bodenschutz, Altlasten	32
A.6.14	Müllbeseitigung	33
A.6.15	Denkmalschutz	33
A.6.16	Städtebauliche Zielsetzung	34
A.7	Umweltbericht als Anlage.....	34
A.8	Rechtsgrundlagen.....	35
A.9	Anhänge.....	36

Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Gießgraben“

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis, Zielsetzungen

In der Gemeinde Rohrbach besteht eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland. Die Bestrebungen eines privaten Investors, auf dem ehemaligen Gelände der BayWa AG Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, hat der Gemeinderat zum Anlass genommen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 10 „Am Gießgraben“ zu ändern (3. Änderung des Bebauungsplanes).

Planerische Zielsetzung ist es, in der Nähe des Ortskerns den Bedarf nach nachhaltiger Wohnbebauung zu ermöglichen und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation zu fördern. Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für die Errichtung von Wohngebäuden mit einem höheren Nachverdichtungsgrad geschaffen werden. Das Ziel der Innenentwicklung kann im weiten Sinne erreicht werden.

Erforderlich hierfür ist der Rückbau der BayWa Anlagen und eine teilweise Entsiegelung der fast vollständig versiegelten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6 und 1126/10, 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße), 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) und 128 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Rohrbach.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Planung im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7567 ha (7.567 m²). Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche in dem Gebiet von ca. 3.026 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht. Eine Kompensation der Eingriffe ist nicht erforderlich, da die Fläche im genehmigten Bestand fast vollständig versiegelt ist. Im Zuge der Neuplanung kommt es zur Freilegung eines Teiles der Flächen und deren Begrünung.

Für die Realisierung des Baugebietes „Am Gießgraben“ besteht gegenwärtig ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.07.2006. Das geplante Gebiet ist bauplanungsrechtlich als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zu beurteilen. Um hier Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Veränderung der Nutzung des gesamten Gebietes. Es wird geprüft, ob künftig durch die Umwidmung des ehemaligen BayWa Geländes eine Notwendigkeit für ein Mischgebiet besteht. Aufgrund der Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen. Durch die textliche Festsetzung werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet. Aufgrund des sehr geringen Anteils von gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, freie Berufe) ist die Störepfindlichkeit des Plangebietes und seiner Umgebung entsprechend hoch. Um eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten bzw. zu erhalten und aus Gründen der Stadtgestaltung werden die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Aus Gründen der Immissionsvermeidung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Betriebe würden zeitlich nicht begrenzten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auslösen und könnten neue Wohnanlagen und die Wohnnutzungen im Umfeld durch Lärmbelastungen beeinträchtigen. Der Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist erforderlich, da diese Nutzungen nicht gebietsverträglich und nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur zu integrieren sind. Anlagen für Verwaltung werden ausgeschlossen, um eine Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der bisherigen Wohnfunktion auszuschließen. Ziel ist es, eine Verdichtung bezüglich der Wohnnutzung zu ermöglichen. Anlagen der Verwaltung können darüber hinaus in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken. Gartenbaubetriebe sind unzulässig, weil sie in der Regel eine vergleichsweise große Betriebsfläche benötigen und in nutzungsstruktureller und städtebaulicher Hinsicht nicht den Planungszielen entsprechen. Der Ausschluss von Tankstellen (nebst zugeordneten Shops und Werkstätten), die überwiegend im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, zu vermeiden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist außerdem entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sichergestellt. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wird die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage gestellt und die eindeutige Bestimmung des Wohnens gestärkt.

A.2 Verfahren

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2017 hat in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2017 hat in der Zeit vom 02.06.2018 bis 03.07.2018 stattgefunden.
4. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2018 bis 24.09.2018 beteiligt.
5. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2018 bis 24.09.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2020 bis 11.08.2020 beteiligt.
7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2020 bis 11.08.2020 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Satzung beschlossen.
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Die Gemeinde Rohrbach liegt relativ zentral im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm und ist raumordnerisch der Region 10 - Ingolstadt zugeordnet. Im Regionalplan wird die Gemeinde Rohrbach als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort dargestellt. Das neue Gebiet für die Wohnbebauung liegt im nordöstlichen Teil von Rohrbach, in der Nähe der Ortsmitte und schließt im Süden direkt an die Fahlenbacher Straße an. Das Gelände der BayWa AG ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Vom Westen her ist das Gebiet durch die Mißbergstraße, vom Norden her durch die Raiffeisenstraße begrenzt. Das Gebiet ist geprägt durch bestehende Wohnbebauung. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 7.567 m² auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6 und 1126/10, sowie die Fl. Nrn. 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße), 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) und 128 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Rohrbach.

Darstellung der Lage des geplanten Baugebietes in Rohrbach

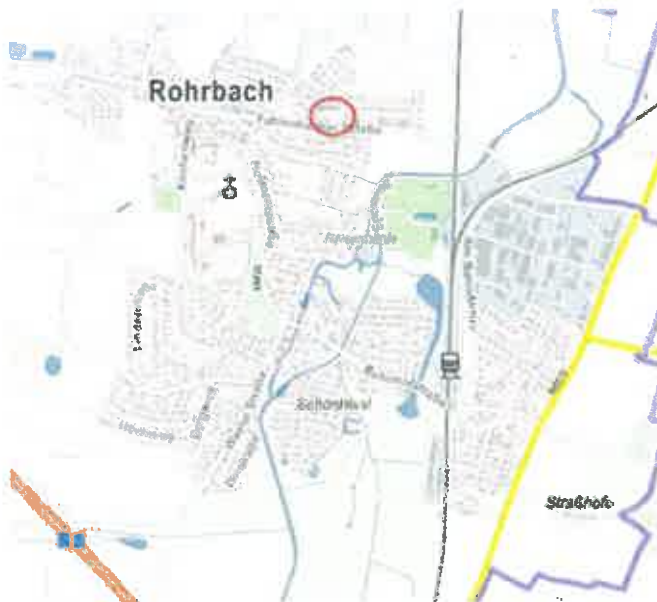


Abb.1 Darstellung der Lage des geplanten Baugebietes im Ort
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

A.3.2 Topographische Verhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd geringfügig ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 398,63 m bis ca. 402,06 m ü. NN. Von Osten nach Westen steigt das Gelände geringfügig von ca. 399,97 m bis auf ca. 400,51 m ü. NN an und fällt zur Mißbergstraße hin wieder ab.

A.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6 und 1126/10 und 128 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Rohrbach, befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstücke Fl. Nrn. 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße) und 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) sind im Eigentum der Gemeinde Rohrbach, jeweils der Gemarkung Rohrbach.

A.3.4 Nutzungen

Die überplanten Grundstücke Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6 und 1126/10, jeweils Gemarkung Rohrbach, wurden bisher als Gelände für die Firma BayWa AG genutzt. Das Grundstück Fl. Nr. 128 (Teilfläche) wird für die Sicherheitsfläche des Sichtdreiecks benötigt und ist Privateigentum. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Fläche größer. Die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 296/23 ist ein Teil der Mißbergstraße und die Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1119 ist ein Teil der Fahlenbacher Straße.

Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes



Abb.2 Darstellung der bisherigen Flächennutzung der Firma BayWa
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

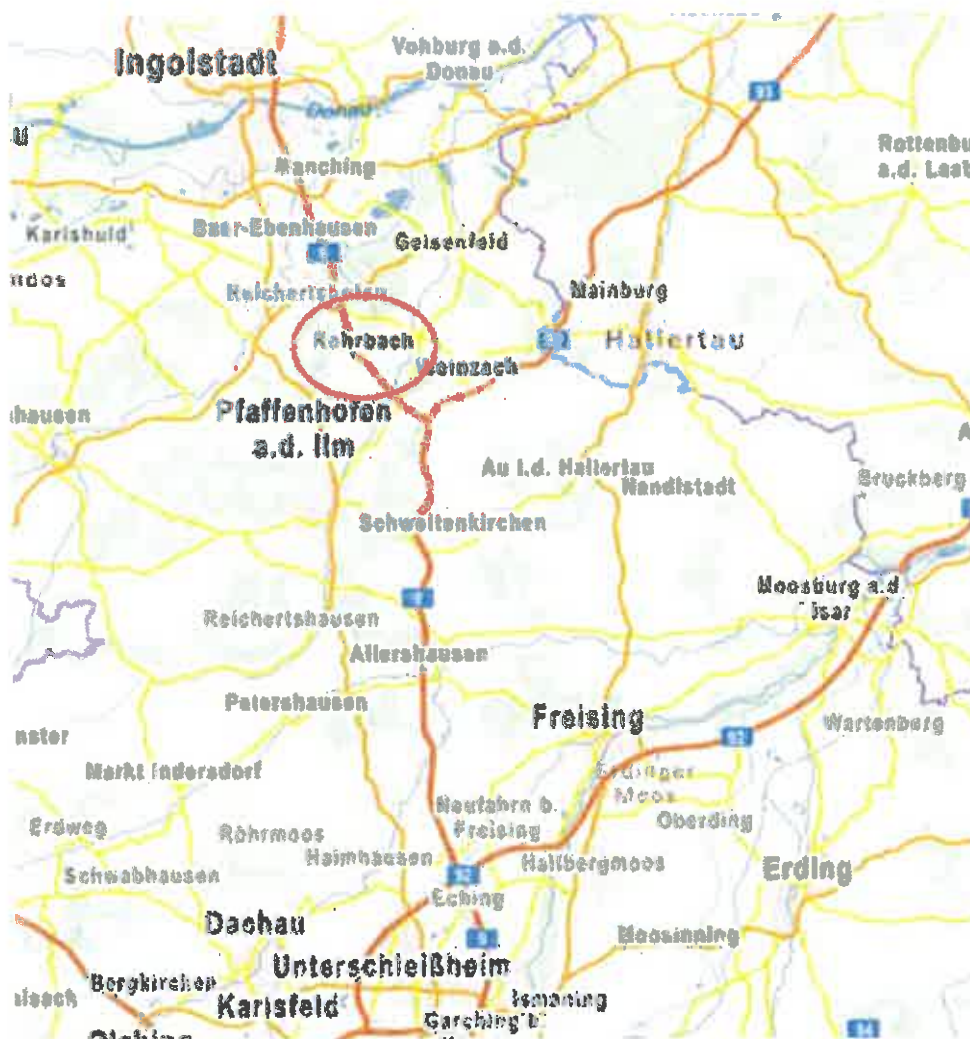
A.3.5 Überregionale Verkehrsverbindung

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A9 von Nürnberg nach München dar. Östlich von Rohrbach verläuft die Staatsstraße 2232, die von Pfaffenhofen im Süden über die Bundesstraße B16 nach Ingolstadt und Regensburg führt. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A93 (München – Regensburg) in ca. 5 km Entfernung mit der Anschlussstelle Dreieck Holledau zu nennen. Die Entfernung des neuen Baugebietes zu der Autobahn A9 beträgt 5 km und ist über die Anschlussstelle Langenbruck oder Dreieck Holledau zu erreichen. Im Ort selbst gibt es einen Bahnhof für Zugverkehr, der für Berufspendler eine gute Verkehrsmittelalternative zwischen München und Nürnberg bietet.

Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohnbaugebiet.

Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes



Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Fahlenbacher Straße, von welcher man östlich nach ca. 700 m die Staatsstraße 2232 erreicht. Das Gemeindezentrum liegt südwestlich des neuen Baugebietes in einer Entfernung von ca. 100 m.

Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen in unmittelbarer Nähe entlang der Fahlenbacher Straße, entlang der Mißbergstraße und entlang der Raiffeisenstraße. Das Gebiet ist von all diesen Straßen erreichbar und gut erschlossen.

Darstellung des innerörtlichen Verkehrsnetzes



Abb.4 Darstellung des innerörtlichen Verkehrsnetzes
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) ordnet die Gemeinde Rohrbach nach den Gebietskategorien dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Die Gemeinde Rohrbach ist im Regionalplan als Kleinzentrum mit einem bevorzugt zu entwickelndem zentralen Ort kategorisiert.

Zu Wohnbauprojekten im innerstädtischen Bereich ist im LEP folgendes festgehalten:

1.1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern zu schaffen oder zu erhalten. Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehören die technische Infrastruktur (z. B. Einrichtungen zur Versorgung mit Energie und Wasser sowie zur Entsorgung, Post und Telekommunikation sowie Verkehrsinfrastruktur) sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur (z. B. Einrichtungen des Sozialwesens, der Gesundheit, der Bildung und der Kultur).

1.1.3 Ressourcen schonen (G)

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Zu 1.1.3 (B) Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist.

Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

Durch die neue Nutzung des bestehenden Geländes der BayWa AG wird die Ressource Boden geschont.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Zu 1.2.6 (B) Der demographische Wandel wirkt sich auch auf die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie auf deren Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur aus. Bei zurückgehender Bevölkerungszahl und abnehmender Haushaltsgröße sinkt die Siedlungsdichte. In der Folge sinkt die Auslastung vieler Einrichtungen der Daseinsvorsorge; dies zieht steigende Kosten für deren Nutzer nach sich. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Entwicklung einseitiger Altersstrukturen, bei denen die vorhandene Siedlungsstruktur nicht mehr mit den Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmt. Eine Siedlungsentwicklung, die verstärkt auf die Innenentwicklung setzt (vgl. 3.2), trägt sowohl zur Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen. Die Planung des neuen Wohnbaugebietes erfüllt hier die Ziele der Innenentwicklung.

Regionalplan der Region Ingolstadt (10)



Abb.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt (10).
Die Gemeinde Rohrbach wurde blau umrandet.

Das Leitbild (AI) des Regionalplanes

Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind

- die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen.
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt zu erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen zu sichern, ggf. wiederherzustellen, der Landschaftsverbrauch zu verringern.
- das Kulturerbe zu bewahren.

Die Planung eines Wohnbaugebietes im bestehenden Mischgebiet, auf dem die Flächen neu geordnet werden sollen, entspricht dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm.

Natürliche Ressourcen wie Boden werden in erheblichem Umfang geschützt. Eine Umwandlung der bestehenden Fläche der Firma BayWa AG schont die Ressource Boden und vermeidet so den Eingriff in die neue Landschaft. Zudem erfährt das Gebiet eine landschaftliche Verbesserung des Ortsbildes durch die Anpassung der Bebauung an die Umgebung und durch eine neue nachhaltige städtebauliche Funktion des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet.

In dem Kleinzentrum Rohrbach wird eine bedarfsgerechte Bereitstellung des Wohnraumes geschaffen und die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Reihen- bzw. Doppelhäusern sowie Wohnungen gedeckt.

Dem Punkt 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G) des LEP wird ebenfalls vollständig entsprochen. Eine innerstädtische Siedlungsentwicklung trägt sowohl zur Verbesserung der Trag- und Funktionsfähigkeit der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen als auch zu einer heterogenen Altersstruktur bei. Dies dient letztlich auch der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit bestehender Siedlungsstrukturen.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rohrbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Genehmigungsbescheid vom 23.06.2006; in Kraft getreten am 07.07.2006. Für die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen in dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für ein Mischgebiet ausgewiesen sind. Diese Änderung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Anpassung im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs 2 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB). Hierbei wird das gesamte Gebiet aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet und der Flächennutzungsplan an die örtliche Situation angepasst. Das für das Mischgebiet maßgebende Gelände der BayWa AG wird in seiner Funktion nicht mehr erhalten bleiben.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Abb. 6 Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit der Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“

A.4.3 Wirksame Bebauungspläne in der Umgebung

Die Gemeinde Rohrbach verfügt in der Nähe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes über 4 rechtskräftige Bebauungspläne mit integrierten Grünordnungsplänen, die bereits Allgemeine Wohngebiete darstellen.

Flächenübersicht



Abb.7 Darstellung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“ ist rot gekennzeichnet. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

A.4.4 Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“ grenzt an keine Biotope und liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA- Gebiete).

Luftbild mit eingezeichneten Biotopen



Abb.8 Darstellung des in der Nähe befindlichen Biotops nördlich des geplanten Baugebietes
Der Bereich des neuen Baugebietes ist rot gekennzeichnet.
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

Nördlich des geplanten Wohngebietes befindet sich das Biotop Nr. 7335-0182 mit der Biotopflächennummer 7335-0182.

A.4.5 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ilm. Für den Bereich des Wohngebietes „Am Gießgraben“ liegt eine Berechnung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes HQ 100 vor (Quelle für die Geofachdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017). Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses liegt der Geltungsbereich vollständig außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Ilm. Die unten dargestellten Abbildungen zeigen die Hochwasserrisiken im Bereich des neu geplanten Wohngebietes. In der Abbildung Nr. 9 ist dargestellt, dass das Gebiet vollständig vom Abfluss (Q) frei ist, der statistisch gesehen im Mittel alle 5 bis 20 Jahre auftritt. Ein 5- bis 20-jähriges Wasser wird auch als „häufiges Hochwasser“ bezeichnet, da es im Vergleich zu HQ 100 relativ häufig auftritt. Lediglich im Bereich eines HQ-Extrem (Extremhochwasser) ist ein Wasserereignis mit einem Abfluss (Q), der statistisch gesehen selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als bei einem HQ 100 führen kann, möglich. Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher der 1,5-fachen Wassermenge des HQ 100 entspricht.

Darstellung der Hochwasserrisiken im Bereich HQ Extrem



Abb.11 Ausschnitt aus der Karte der Überschwemmungsgefährdeten Gebiete - HQ Extrem
Der Bereich des neuen Baugebietes ist rot gekennzeichnet.
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ Extrem Linie und außerhalb der wassersensiblen Bereiche.

A.4.6 Wesentliche Änderungspunkte

NEUE Fassung	ALTE Fassung
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Errichtung von 5 Gebäuden mit max. je 2 Wohneinheiten, 3 Dreispännern mit jeweils max. 1 Wohneinheit sowie 2 Mehrfamilienhäusern mit je max. 6 Wohneinheiten	Keine Festsetzung bzgl. Haustyp bzw. Anzahl der Wohneinheiten
E+1+D-Bauweise (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) E+ D (Erd- und Dachgeschoss)	max. zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss)
Grundflächenzahl 0,4	Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 1,2	Geschossflächenzahl 0,8
max. Wandhöhe 6,50 m	max. Traufhöhe 6,50 m
Sattel- und Walmdach	Keine Festsetzung enthalten
25-45° (Satteldach) und 15-25° (Walmdach)	Dachneigung 22 bis 35°
Dachform für Garagen frei wählbar	Garagen sind mit Satteldach auszuführen
Rot-, Schwarz- und Grautöne als Dach-eindeckung	Dachfarbe, -aufbauten: bisher keine Festsetzungen enthalten

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

Zielsetzung der Planung ist die Umwidmung der Flächen des bestehenden Mischgebietes auf dem ehemaligen Gelände der BayWa AG in Flächen mit der Zweckbestimmung für Wohnen als Allgemeines Wohngebiet.

Erforderlich ist hierfür die 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ändert die Gemeinde Rohrbach den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Gießgraben“ Nr. 10, um die geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Fahlenbacher Straße nachhaltig zu ermöglichen. Ein ressourcenschonender Umgang mit dem Naturgut Boden (innerörtliche Entwicklung) sowie Schaffung neuer, dringend benötigter Wohnräume in dem Kleinzentrum Rohrbach sind ein führender Aspekt bei der Planung.

Das Ziel der Innenentwicklung kann im weiteren Sinne erreicht werden.

Bebauungsplan „Am Gießgraben“, 3. Änderung



Abb.12 Ausschnitt aus dem geplanten Bebauungsplan „ Am Gießgraben“, 3. Änderung

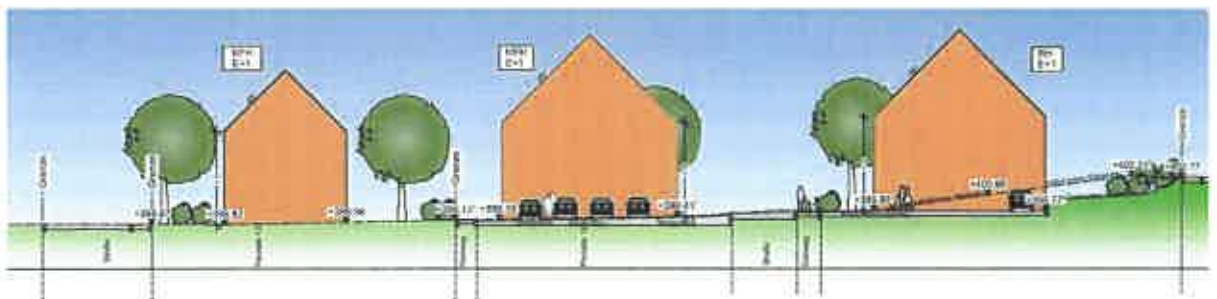


Abb.13 Ausschnitt aus dem geplanten Bebauungsplan „ Am Gießgraben“, 3. Änderung, Schnitt A-A als Schemaschnitt bzw. Geländeschnitt ohne Festsetzungscharakter.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6, 1126/10 und 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße), 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) sowie die Fl. Nr. 128 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Rohrbach.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

GFZ / GRZ

Für alle Parzellen wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 1,2 festgesetzt.

Wandhöhen

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß in Kombination mit der Festsetzung von zulässigen Dachformen bzw. -neigungen soll im Baugebiet eine Höhenentwicklung ermöglicht werden, die sich an angrenzenden Baugebieten orientiert. Weiterhin soll ein topographieangepasstes Bauen ermöglicht werden.

Festgesetzt werden Wandhöhen als Höchstmaß in Metern, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche, die an der Berg- bzw. Talseite der Gebäude im Mittel nicht überschritten werden dürfen. Diese maximalen Wandhöhen betragen für Gebäude mit 3 Vollgeschossen 6,50 m (max. II + DG, I + DG), wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen ist.

Bei den Grundstücken Nr. 11 bis 12, darf die bergseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von maximal 6,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten (Haustyp II + DG, Haustyp I + DG).

Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 10 sowie 13 bis 16 darf die talseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von maximal 6,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten (Haustyp II + DG, Haustyp I + DG).

Zulässige Haustypen

- II + DG
- I + DG

Zulässige Wohneinheiten

Auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nr. 1 bis 9 ist jeweils eine Wohneinheit zugelassen. Auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nr. 11 und 12 sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken Nr. 10, 13, 13a, 14, 14a, 15, 15a, 16, 16a sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind maximal 1 WE pro Haushälfte gestattet. Die Beschränkung der Wohneinheiten bei den Doppelhäusern wurde gewählt, um den bisherigen Planungsgedanken hinsichtlich ortsplanerisch verträglicher Nachverdichtung aufrecht zu erhalten. Wird anstelle der Errichtung eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem gleichen Gesamtgrundstück ein Doppelhaus (mit rechtlicher Grundstücksteilung) errichtet, so soll sich die Anzahl der Wohneinheiten (max. 2 WE) nicht erhöhen, um weiterhin die gleiche bauliche Auslastung des Grundstückes im verträglichen Maße zu erzielen.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1-6, 8 und 9 BayBO sind einzuhalten; Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen sich Abstandsflächen überlagern, solange eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gegeben ist. Bei Doppelhäusern ist es gestattet die Abstandsflächen auf 2 Seiten zu halbieren. Die neu getroffene Festsetzung zu den Abstandsflächen dient der verbesserten Ausnutzung des Raumgebotes im Planungsgebiet (ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz sind weiterhin gegeben) und ist so im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Für die im Geltungsbereich liegenden Parzellen wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der direkten Umgebungsbebauung Rechnung getragen, welche überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser bebaut ist. Die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Tankstellen sind nicht zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen richten sich nach der Größe der zu überplanenden Grundstücke. Zusammengehörende Doppelhaushälften der gleichen Parzellierungsnummer müssen zeitgleich errichtet werden

A.5.6 Haustypen, Wandhöhe, Dachneigung, Dachformen, Dachüberstände

Die Festsetzungen der Dachneigung von 25° bis 45° bei Satteldächern und die Festsetzungen der Dachneigung von 15° bis 25° bei Walmdächern entsprechen der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Die Ausrichtung der Hauptdachflächen wurde entsprechend den gewünschten städtebaulichen Strukturen und der Möglichkeit von Solarthermienutzung festgelegt.

Dächer

Zulässige Dachformen:

- Satteldach
- Walmdach

Zulässige Dachneigung:

- Bei Satteldach 25 – 45°

- Bei Walmdach 15 – 25°

Zulässige Dacheindeckung Hauptgebäude:

- Betondachsteine
- Ziegel

In Farbe: rot, grau, Schwarztöne

Für die Dacheindeckung der untergeordneten Bauteile wie Hauseingänge, Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. F BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Aus dem Grund sind auf den Dachflächen photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe bei den Grundstücken Nr. 1 bis 10 sowie 13 bis 16 darf die talseitige Wandhöhe von 6,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten. Bei den Grundstücken Nr. 11 und 12 darf die bergseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 6,50 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Mittel nicht überschreiten.

Maßgebend ist der obere Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Dachgauben, Zwerchgiebel

Ab einer Dachneigung von 36° sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten pro Dachseite beträgt max. 50 % der Gebäudelänge, wobei die Breite der Zwerchgiebel ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes oder max. 5,00 m betragen darf. Als Dachform sind bei den Dachaufbauten Satteldächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zu wählen; geneigte Pultdächer oder Tonnendächer sind zulässig.

Dachgauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Dreispanner

Die Dreispänner (Parzellen 1 bis 9) dürfen nur gleichzeitig als ein Baukörper zeit- und profilgleich ausgeführt werden.

A.5.7 Sammelflächen für Garagen und Carports

Die Garage und Carports auf den „Sammelflächen“ (Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Dreispänner, im Bebauungsplan mit einer Schraffur gekennzeichnet) sind zwingend mit „Gründächern“ auszuführen.

A.5.8 Garagen / Carports

Zwischen den Garagen / Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 6,00 m freigehalten werden. Die Standorte für Garagen und Carports sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Carports und Garagen auf den „Sammelflächen“ der Mehrfamilienhäuser und bei den Dreispännern sind zwingend mit Gründach auszuführen. Ansonsten werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

A.5.9 Gestaltung der Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. Die Holzverschalungen (naturbelassen oder braun lasiert) sind zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

A.5.10 Stellplätze / Zufahrten

Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrbach in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Alle Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Standorte für Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahme: Im Vorgartenbereich der Dreispänner auf den als Hinweis gekennzeichneten Grundstücken Nr. 1 bis 6 ist jeweils ein Stellplatz zwingend einzuplanen. Parkplätze für Besucher sind zu kennzeichnen und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Alle Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

A.5.11 Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich gesamt:</u>	ca.	7.567 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	947 m ²
Öffentliche Stellplätze	ca.	32 m ²
Privater Gehweg neu	ca.	89 m ²
Private Grünflächen neu	ca.	145 m ²
Parkflächen Dreispänner neu	ca.	581 m ²
Bauparzellen, inkl. Privatgrün, Zufahrten und Stellplätze	ca.	5.248 m ²
öffentl. Verkehrsfläche Bestand (Teil des best. Gehweges und Teil der Mißbergstraße sowie Teil des Grundstücks Fl. Nr. 128 und Teil der Fahlenbacher Straße)	ca.	525 m ²

Die Flächen sind im Bestand fast vollständig versiegelt.

A.5.12 Grünordnung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sollen die Auswirkungen der geplanten Nutzung minimiert werden. Durch die Ausweisung eines WA nach § 4 BauNVO soll der zusätzliche Wohnraum für die örtliche Bevölkerung sowie für zuziehende Personen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7567 ha.

Aufgrund des Rückbaues der fast 100%-igen Flächenversiegelung erfolgt eine wesentliche Verbesserung der landschaftspflegerischen Situation. Auf dem Gelände sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickern vor Ort und durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkplätzen.
- Sammeln des Niederschlagswassers in den Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken (Volumen der Zisternen muss jeweils mindestens 4,00 m³ betragen).
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes durch Festsetzung eines Hausbaumes je Bauparzelle.
- Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Stellflächen, Zufahrten und Wege bestimmt sind, sind gärtnerisch anzulegen.
- Vermeidung von größeren Geländebewegungen.

Mit der Vorlage jeden Bauantrags bzw. im Zuge der Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan für den beauftragten Bereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen.

Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem qualifizierten Fachmann für die Grundstücke Nr. 11 und 12 zu erstellen. Die Flächen sind in der vorgegebenen Weise zu erhalten, zwecksparend zu pflegen und bei Abgang der Arten ist entsprechend nachzupflanzen.

Gemäß der Grünordnung soll zur Durchgrünung auf jeder Bauparzelle mindestens ein Baum gepflanzt werden. Um die Umsetzung prüfen zu können oder um festzustellen, ob die vorgeschriebenen Grünpflanzungen überhaupt umgesetzt wurden, wird bei jedem Grundstück ein Freiflächengestaltungsplan benötigt. Andernfalls kann die Umsetzung der Pflanzungen nicht ordnungsgemäß kontrolliert werden.


Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Stellflächen, Zufahrten und Wege bestimmt sind, sind gärtnerisch anzulegen.


Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z. B. als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Drain-Pflaster.

Näheres zu Grünordnung ist im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Erwin Fröschl beschrieben (siehe Anhang).

A.5.13 Immissionsschutz

Die Grundlage der Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes ist im Anhang zur Begründung zu finden. Im Gutachten Nr. 7/0818/RLS - GP-E1 der Kirchner BKK beratende Ingenieure vom 03.08.2018 sind die Festsetzungen unter Punkt 6.2 Absatz 1 gemäß der DIN 4109 oder VDI Richtlinie 2719 vom August 1987 verankert. Die Mindestanforderungen der DIN 4109 dürfen dabei nicht unterschritten werden.

An den mit Planzeichen  gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 45 dB(A) **nachtsüber** sind **lüftungstechnisch notwendige Fenster** bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) unzulässig.


An den mit Planzeichen  gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) **tagsüber** sind **lüftungstechnisch notwendige Fenster** bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) unzulässig.

Ausnahmen:

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster / Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder verglaste Vorbaufenster, oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 25 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden.

Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

An den mit Planzeichen  gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 35 dB aufweisen.

Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{W,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 30 dB aufweisen. Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden.



Abb. 14 Darstellung der Schallschutzmaßnahmen an Fassaden (Details sind dem Text zum Immissionschutz zu entnehmen).

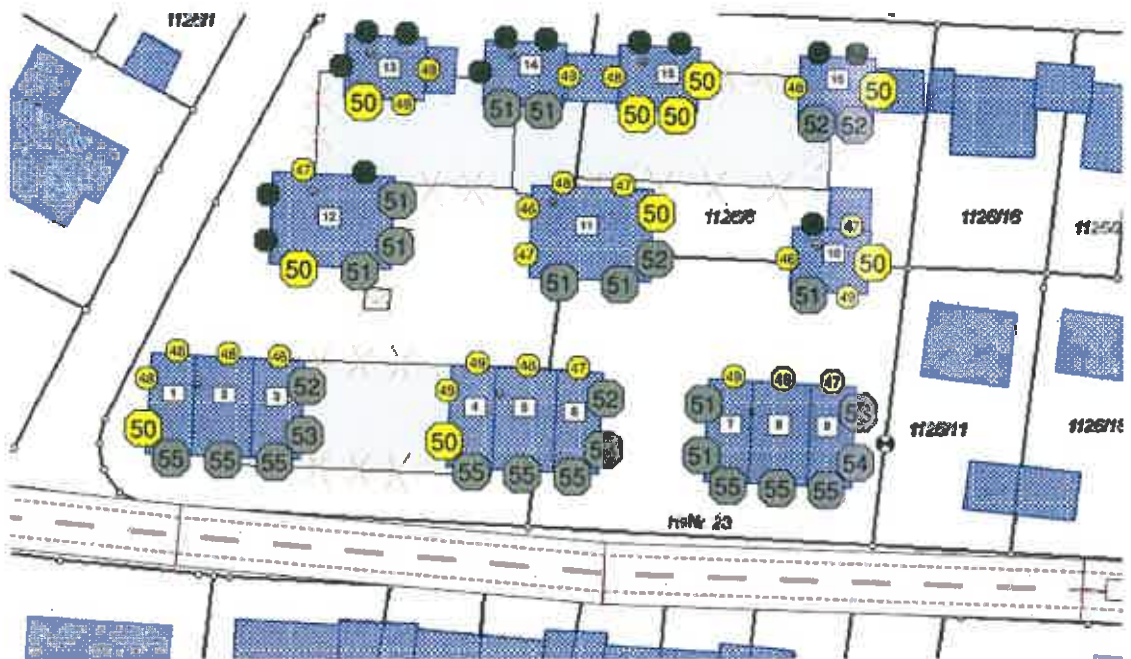


Abb. 15 Darstellung der Immissionsbelastung einzelner Fassaden in der Nacht

Wärmepumpen

Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von:

Tagsüber 49 dB(A) und

Nachts 34 dB(A)

im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 9 von Nürnberg nach München dar. Östlich von Rohrbach verläuft die Staatsstraße 2232, die von Pfaffenhofen im Süden über die Bundesstraße B 16 nach Ingolstadt und Regensburg führt. Sie liegt direkt im Osten des neuen Baugebietes. Als weitere überregionale Verkehrsverbindung ist die Bundesautobahn A 93 (München - Regensburg) in ca. 5 km Entfernung mit der Anschlussstelle Dreieck Holledau zu nennen. Die Entfernung des neuen Baugebietes zu der Autobahn A 9 beträgt 5 km und ist über die Anschlussstelle Langenbruck oder Dreieck Holledau zu erreichen. Im Ort selbst gibt es einen Bahnhof für Zugverkehr, der eine gute Verkehrsmittelalternative für Berufspendler zwischen München und Nürnberg bietet.

Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohnbaugebiet.

Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Mißbergstraße und über die Raiffeisenstraße. Von der Mißbergstraße aus erreicht man direkt die Fahlenbacher Straße, über die man die östlich gelegene Staatsstraße 2232 nach ca. 700 m erreicht. Die Ortsmitte liegt südwestlich des neuen Baugebietes in einer Entfernung von ca. 100 m.

Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen in unmittelbarer Nähe entlang der Fahlenbacher Straße, entlang der Mißbergstraße und entlang der Raiffeisenstraße. Das Gebiet ist von all diesen Straßen erreichbar und gut erschlossen.

A.6.2 Gelände / Topographie / Bodenverhältnisse

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein von Nord nach Süd geringfügig ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 398,63 m bis ca. 402,06 m ü. NN.

Von Osten nach Westen steigt das Gelände geringfügig von ca. 399,97 m bis auf ca. 400,51 m ü. NN an und fällt zur Mißbergstraße hin wieder ab.

A.6.3 Gehweg entlang der Fahlenbacher Straße

Der Gehweg entlang der Fahlenbacher Straße an der Grundstücksgrenze zu den als Hinweis dargestellten Grundstücke Nr. 1 bis 9 ist so anzuböschern und zu sichern, dass keine Rutschungsgefahr für den Gehweg entsteht. Das Gefälle der Böschung ist im Zuge der Erschließungsplanung gemäß den Regeln der Technik zu erstellen.

Entlang des Fußweges ist zur Sicherheit der Fußgänger gegebenenfalls eine wirksame Absturzsicherung auf privatem Grund herzustellen.

A.6.4 Stromversorgung

Das Plangebiet wird durch die

Bayernwerk Pfaffenhofen
Draht 7
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

mit elektrischer Energie versorgt.

A.6.5 Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege und der erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigung durchgeführt werden können.
Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

A.6.6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rohrbach sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist langfristig gewährleistet. Die Leitungen liegen in der Raiffeisenstraße, in der Fahlenbacher Straße und in der Mißbergstraße.

A.6.7 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser im Mischsystem über Sammelleitungen in das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Mittleres Ilmtal abgeführt. Der Kanal liegt in der Fahlenbacher Straße, Mißbergstraße und Raiffeisenstraße. Im gesamten Geltungsbereich ist auf eine geringstmögliche Befestigung zu achten.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Regenwasserzisternen auf privaten Grundstücken

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in einer mindestens 4,00 m³ großen, unterirdisch gelegenen Wasserzisterne mit Drosselablauf in die Kanalisation zu sammeln. Eine Menge von ca. 3,00 m³ aus der Zisterne steht den Grundstücksnutzern für die Gartenbewässerung zur Verfügung. Der Rest des Niederschlagswassers wird gedrosselt in die Kanalisation weitergeleitet.

Zur Vermeidung von Metalleinträgen in das Grundwasser sollten bei Metalldächern nur beschichtete Ausführungen, mindestens Korrosionsschutzklasse III, nach DIN 55928-8 bzw. Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 zugelassen werden.

A.6.8 Grundwasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine bedeutende Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

A.6.9 Erdgas

In der Nähe des Baugebietes liegen die Anlagen der:

Erdgas Südbayern GmbH
Raiffeisenstraße 29
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

A.6.10 Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Bayernwerk AG mit elektrischer Energie versorgt. Die elektrische Versorgung des geplanten Gebietes erfolgt unterirdisch über Niederspannungskabel. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten.

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen (siehe „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125).

In der Nähe des Baugebietes liegen die Anlagen der:

Bayernwerk AG
Lilienthalstr. 7
93049 Regensburg

A.6.11 Telekommunikationsnetz

Telekom Deutschland GmbH

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH bzw. Deutsche Telekom Technik GmbH. Für die Breitbandversorgung werden Leerrohre für ein Glasfaserkabel verlegt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der bestehenden Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf in die genaue Lage einweisen lassen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort

Produktion Technische Infrastruktur Regensburg
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg

schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sollen für die unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom alle Vorteile einer koordinierten Erschließung genutzt werden. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen wird vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt durch die Erschließungsträger.
- Ein Bauablaufzeitplan wird aufgestellt und mit der Telekom abgestimmt, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Eine Vorlaufzeit von min. 4 Monaten wird benötigt.
- Eine spätere Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Hinsichtlich der erwähnten möglichen oberirdischen Bauweise des Telekommunikationsliniennetzes wird auf die schriftliche Zusage der Telekom Deutschland GmbH vom 02.05.2018 verwiesen, wonach das bezeichnete Gebiet mittels FTTH-Technik (Glasfasernetz) ausgebaut wird.

A.6.12 Anlagen der Deutschen Bahn AG, Immissionsschutz

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

A.6.13 Grundwasser-, Bodenschutz, Altlasten

Grundwasser

Das Grundwasser steht in Teilbereichen relativ oberflächennah bei ca. 2-3 m unter der Geländeoberkante an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landrat samt Pfaffenhofen zu beantragen.

Beim Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und evtl. vorgesehene Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallende Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten / entsorgen sind.

Altlasten Bodenschutz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Gießgraben“ in Rohrbach wurde durch die BayWa AG genutzt. Im Rahmen der Veräußerung des Geländes im Jahre 2007 wurde im Auftrag der Hallertauer Volksbank AG eine Altlastenuntersuchung durch das Ing.-Büro IFUWA durchgeführt. Dabei wurden im näheren Umfeld des bestehenden Gebäudes sandig- kiesige Auffüllungen angetroffen, die teilweise Ziegelreste enthielten. Die Untersuchungsergebnisse ergaben, dass an einigen Bohransatzpunkten oberflächennah geringfügige Hilfswert-1 –Überschreitungen gem. LfW-Merkblatt 3.8/1 bzgl. Arsen (11-19 mg/kg) vorhanden sind. Der Gutachter kam 2007 zu dem Schluss, dass keine Altlast gemäß Bundesbodenschutzgesetz vorliegt. Bei der aktuellen Prüfung der Untersuchungsergebnisse konnten die seinerzeitigen Schlussfolgerungen bestätigt werden. Der Geltungsbereich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht altlastenfrei, jedoch nicht abfallfrei.

In den Folgejahren wurden für den Bereich keine Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen gemeldet. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass zwar keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG im Geltungsbereich vorhanden sind, dies aber nicht automatisch auch bedeutet, dass keine abfallrechtlich relevanten Böden vorliegen bzw. dass der Standort abfallfrei ist.

Bei späteren Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Sämtliche Maßnahmen sind im Zuge der Erschließungsplanung ausschließlich durch den Bauherren eigenverantwortlich durchzuführen. Die Gemeinde trägt hierfür keine Kosten.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird vom WWA Ingolstadt empfohlen, dazu schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Bauverfahrens festgesetzt. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Sämtliche Untersuchungen bzw. notwendige Entsorgung von Bodenaushub oder Auffüllungen sind im Zuge der Erschließungsplanung ausschließlich durch den Erschließungsträger (Hallertauer Volksbank) bzw. darüber hinaus vom jeweiligen Bauherren zu dessen/ deren Lasten eigenverantwortlich durchzuführen. Eine Beprobung sowie etwaige Entsorgung im Vorfeld seitens der Gemeinde erfolgt nicht. Die Gemeinde trägt hierfür keine Kosten.

A.6.14 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Die Mindestanforderungen an die Zufahrtswege werden bei der Planung und Ausführung berücksichtigt. Die Straßenbreite der Erschließungsstraße beträgt 5,50 m.

A.6.15 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6.16 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in der Nähe der Ortsmitte den Bedarf nach einer neuen nachhaltigen Wohnbebauung zu decken und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation zu fördern. Erforderlich hierfür ist der Rückbau der BayWa Anlagen und eine teilweise Entsiegelung der zubetonierten Flächen. Die Ansiedlung der Nutzung erfolgt auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1126/5, 1126/6 und 1126/10, 296/23 (Teilfläche der Mißbergstraße), 1119 (Teilfläche der Fahlenbacher Straße) und 128 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Rohrbach.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ändert die Gemeinde den rechtskräftigen Bebauungsplan, um die geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Fahlenbacher Straße und der Raiffeisenstraße sowie Mißbergstraße nachhaltig zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Am Gießgraben“ wird sowohl für den Zweck der Wiedernutzbarmachung von ungenutzten Flächen der BayWa Grundstücke, als auch für den Zweck der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durch die 3. Änderung geändert. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“ wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO liegt unter der zulässigen Fläche von 20.000 m².

A.7 Umweltbericht als Anlage

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gießgraben“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Planung im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Durch die Entsiegelung der Flächen und Entsorgung der BayWa Gebäude entsteht Raum für eine Wohnbebauung mit begrünten Flächen, die gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7567 ha (7567 m²). Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche in dem Gebiet von ca. 3.026 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht. Eine Kompensation der Eingriffe ist nicht erforderlich, da die Fläche im genehmigten Bestand fast vollständig versiegelt ist.

Im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Erwin Fröschl (siehe Anhang) sind die relevanten umweltschutzrechtlichen Aspekte enthalten.

A.8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132 in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), in der jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung.

A.9 Anhänge

1. Baugrundgutachten der IFUWA vom 30.11.2007
2. Umweltbericht vom 19.05.2018
3. Schalltechnische Untersuchung Nr. 7/0818/RLS-GP-E1 der Kirchner BKK beratende Ingenieure vom 03.08.2018