

Gemeinde Ursberg



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„FEUERWEHRÜBUNGSPLATZ OBERROHR“

Begründung
zum Entwurf vom 02. April 2007



Auftraggeber **Gemeinde Ursberg**
vertreten durch 1. Bürgermeister
Ewald Schmid
86513 Ursberg

Entwurfsverfasser
/ Planung



Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40-0
Fax: (08281) 999 40-40

Technologiepark 1
91522 Ansbach
Tel.: (0981) 4 87 77 -50
Fax: (0981) 4 87 77 -52

email: info@TeamMarkert.de

Bearbeitung **Dipl.-Ing. Peter Markert, LandschaftsArchitekt BDLA**
Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. René Karnott, Städtebau & Umweltplanung
Dipl.-Ing. (FH) Susanne Kling, Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. Matthias Fleischhauer, Stadtplanung

Datum **02. April 2007**



1 Anlass und Grundlage

Die Gemeinde Ursberg beschließt im Ortsteil Oberrohr einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ursberg.

Zielsetzung der Aufstellung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrrübungsplatz“ mit entsprechenden Fetzsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und zur Gestaltung des Ortsrandbereiches. In die Konzeption wird ein bereits an diesem Standort bestehender Bolzplatz einbezogen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberrohr. Er hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst die Flur-Nr. 812 und 813 vollständig, sowie Teile der Feldwege Flur-Nr.793 zum Anschluss der Flächen an die Erschließungsstraße „Riedweg“ im Norden und Flur-Nr. 856 zum Anschluss an die Erschließungsstraße „Gartenstraße“ im Süden. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der Flurstraße an, im Norden, Osten und Süden ist der Geltungsbereich durch momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen umgrenzt, wobei im Flächennutzungsplan die südlich, angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über den Ausbau des bestehenden Feldwegs Flur-Nr. 793 bis zum Anschluss an die Erschließungsstraße „Riedweg“ im Norden und, untergeordnet, über den bestehenden Feldweg Flur-Nr. 856 als Zufahrtmöglichkeit von Süden aus der Gartenstraße. Für die geplante Nutzung ist nur temporär mit An- und Abfahrtsverkehren zu rechnen.

Im Bereich des nördlichen Feldwegs Flur-Nr. 793 sind in den in der Planzeichnung vorgegebenen Flächen Stellplätze für die Besucher der Feuerwehrrübungen anzulegen. Eine ständige Befahrung des Feuerwehrrübungsplatzes wird durch eine Beschränkung vermieden.

Im südlichen Bereich auf dem Bolzplatz ist, bei der Nutzung des Feuerwehrrübungsplatzes als Festplatz, das Parken für Besucher temporär zulässig. Die Zufahrt vom südlichen Feldweg Flur-Nr. 856 auf die Flächen ist nur zu diesen Anlässen zulässig, ansonsten ist die Zufahrt von Süden auf den Bolzplatz mittels einer Beschränkung zu vermeiden.

4 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Abwasser werden durch Anschluss an das bestehende Trink- und Abwassernetz im Bereich Riedweg/Flurstraße über den auszubauenden Feldweg in Norden gesichert.



5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehrrübungsplatz“ festgesetzt.

Die Fläche ist vorrangig als Feuerwehrrübungsplatz zu nutzen, abweichend ist die Nutzung als Festplatz zur Veranstaltung von Dorffesten zulässig. Zum Schutze der Anwohner wird diese Nutzung aber eingeschränkt und zeitlich geregelt (siehe Kap. 6).

Innerhalb der in der Planzeichnung vorgesehenen Baugrenzen im nördlichen Bereich von Flur-Nr. 812, ist die Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung von sanitären Einrichtungen, Küche, Lagerräumen sowie Wasser- und Elektroanschlüssen zulässig.

Festgesetzt wurde ein Baufenster mit einer Größe von 10,0 m x 15,0 m. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des Gebäudes von 5,80 m über der festgesetzten Geländeoberkante und einer festgesetzten Eingeschossigkeit wird eine Bebauung ermöglicht, die sich in Kubatur und Maßstab der angrenzenden Bebauung der Flurstraße unterordnet.

6 Zeitliche Befristung

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die abweichend zulässige Nutzung des Feuerwehrrübungsplatzes als Festplatz zur Veranstaltung von Dorffesten nur an 5 Tagen im Jahr zulässig ist.

Die Nutzung des Bolzplatzes wird während der immissionsschutzrechtlichen bzw. gemeindlichen Ruhezeiten untersagt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren. Die Gemeinde Ursberg als Trägerin hat für die Einhaltung dieser zeitlichen Regelung Sorge zu tragen.

7 Grünordnung

Umlaufend um den Feuerwehrrübungsplatz nach Osten, Westen und Süden wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche nach Westen zur bestehenden Bebauung der Flurstraße fungiert als Abstands- und Trenngrün und soll neben der Eingrünung des Platzes durch eine Schallschutzwand oder Wall-Wand-Kombination die hinterliegende Wohnbebauung abschirmen (vgl. Kap. 8). Ebenso wird nach Süden, hin zur im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche, durch Abstands- und Trenngrün auf einem begrünten Wall die Anlage gestalterisch in den Ortsrand eingebunden und zu eventuell nachfolgender Wohnbebauung abgegrenzt. Die Schutzwälle sind dicht mit den in der Artenliste vorgegebenen heimischen, standorttypischen Laubgehölzen (jeweils gruppenweise mit 7-15 Stück einer Art) zu bepflanzen.

Die zwischen südlichem Schutzwall und Sonderbaufläche gelegene Grünfläche in der nördlichen Hälfte soll als Bolzplatz den Kindern und Jugendlichen des Ortes zur Verfügung stehen. Durch Ballfangzäune in lärmmindernder Ausführung soll eine Belästigung der Anwohner vermindert werden.



Zur offenen Landschaft nach Osten hin soll durch einen Grünstreifen, in dem lokaltypische Apfelbäume (vgl. Sortenliste) anzupflanzen sind, ein der Bebauung im Bereich Flurstraße vorgeschalteter, grüner Ortsrand entwickelt werden.

Ebenso sind im nördlichen Bereich des Feuerwehrübungsplatzes an den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten lokaltypische Apfelbäume als Hochstamm (vgl. Sortenliste) zu pflanzen, die den Platz nach Norden zur freien Landschaft hin abschließen.

Die gesamte Fläche des Feuerwehrübungsplatzes einschließlich der Stellplätze im Norden ist als wasserdurchlässige Rasenschotterfläche auszubilden. Versiegelungen durch Pflasterung oder sonstige Befestigungen sind unzulässig. Anfallendes Niederschlagswasser kann so an Ort und Stelle flächig über die belebte Bodenschicht versickern. Die Herstellung einer mageren Rasenschotterfläche kann durch das Abschieben der oberen Humusschicht unterstützt werden, welche sich zur Aufschüttung der Schutzwälle nach Westen und Süden eignet.

8 Immissionsschutz

Für die Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.06 wurde ein schalltechnisches Gutachten an das Ingenieurbüro ACCON GmbH¹ in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zur angrenzenden Wohnbebauung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes untersucht und anhand der geltenden Vorschriften beurteilt.²

Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass unter den gegebenen Voraussetzungen weder der Betrieb des Feuerwehrübungsplatzes noch der des Bolzplatzes zur einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tage außerhalb der Ruhezeiten für die benachbarte Wohnbebauung führt.

Zum Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen durch die abweichend zulässige Nutzung des Feuerwehrübungsplatzes als Festplatz wird diese auf 5 Tage pro Jahr beschränkt (siehe Kap. 6).

Zudem ist ein, für die Ausrichtung von Dorffesten übliches Festzelt nur im nordöstlichen Teil des Feuerwehrübungsplatzes aufzustellen, um den Abstand zur benachbarten Wohnbebauung so groß wie möglich zu halten. Aus diesem Grund ist die Position von Musikkapellen im Zelt ebenfalls im östlichen Bereich zu wählen. Seitenwände des Festzeltes sind ab 22 Uhr zur Schalldämmung herunter zulassen.

Der Betrieb des Festplatzes führt im Rahmen dieser getroffenen Ansätze und Regelungen sowie unter der Gegebenheit der seltenen Ereignisse (höchstens 18 Kalendertage pro Jahr gem. 18. BImSchV) zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Im Zuge der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB gingen umfangreiche Stellungnahmen von Seiten des Landratsamtes sowie von betroffenen Anwohnern hinsichtlich des Immissionsschutzes ein. Die Stellungnahmen bezogen sich in erster Linie auf die getroffenen Annahmen des Schallgutachtens. Obwohl sich das Gutachten auf geltende Vorschriften bezog, beschloss die Gemeinde,

¹ ACCON GmbH – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Augsburg

² Das Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans



das mit dem schalltechnischen Gutachten beauftragte Ingenieurbüro ACCON GmbH weiter zu beauftragen, die Höhe und Länge einer Lärmschutzwand zu berechnen unter der Maßgabe, dass weiter Zuschläge für die Schallquelle „Kapelle“ die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse eingehalten werden und unter der Gegebenheit, dass der Bolzplatz auch innerhalb der Ruhezeiten ermöglicht wird.³

Die genannten Zuschläge umfassen nun einen Ton- und Informationshaltigkeitszuschlag sowie einen Impulshaltigkeitszuschlag in Höhe von insgesamt 6 dB, so dass sich ein immissionswirksamer Schallleistungspegel für die Kapelle von 114 dB(A) ergibt.

Die Ergebnisse dieser erneuten schalltechnischen Berechnung sind in den hier vorliegende überarbeitete Planentwurf in der Fassung vom 02.04.2007 eingeflossen. Es werden nun Festsetzungen zum Immissionschutz getroffen, die weit über die geltenden Vorschriften hinausreichen:

Die im Planentwurf vorgesehene westliche Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG wird durch eine Schallschutzwand ergänzt, um einen ausreichenden Immissionsschutz zum angrenzenden Wohngebiet (WA) zu gewährleisten. Die Schallschutzwand wird nach Berechnungen der Firma ACCON GmbH, vom 23.07.2007 auf der gesamten Länge an den Grundstücken 811/2, 811/3, 811/4 und 811/5 errichtet. Die Schallschutzwand ist im Abstand von 6,0 m zu der östlichen Grenze der o.g. Grundstücke zu errichten. Die Mindesthöhe der Schirmkante beträgt 4,5 m zum Grundstück 811/2. Die Mindesthöhe der Schirmkante zum Grundstück 811/3 beträgt 5,5 m. Die Höhe der Schirmkante zu den Grundstücken 811/4 und 811/5 beträgt mindestens 6,0 m.

Alternativ kann die Schallschutzwand zur besseren optischen Einbindung auch als Wall-Wand Kombination ausgeführt werden.

Die nach Süden hin zu errichtenden bepflanzten Lärmschutzwälle werden, mit der abgeschobenen Humusschicht des Feuerwehrübungsplatzes bis zu einer Höhe von max. 2 Metern aufgeschüttet. Die dicht bepflanzten Schutzwälle grenzen die hinterliegenden Grundstücke vor der öffentlichen Nutzung als Bolz- und Festplatz ab. Eine Minimierung der Lärmimmissionen ist hier allenfalls nur in geringem Umfang zu erwarten.

Obwohl die Festsetzungen selbst bei einer Nutzung des Bolzplatzes innerhalb der Ruhezeiten den Immissionschutz der angrenzenden Bebauung der Flurstraße gewährleisten, wird die Nutzung des Platzes außerhalb der Ruhezeiten untersagt. Damit sollen weitere „Lärmreserven“ geschaffen werden.

Um auftretende Lärmemissionen weiterhin zusätzlich zu verringern wird der Bolzplatz darüber hinaus in seiner südlichen Ausdehnung begrenzt.

³ auch diese Berechnungen sind Bestandteil des Bebauungsplans, vgl. Anlagen



9 Naturschutz

Gemäß § 2a BauGB wurde für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt, welcher einen eigenständigen Bestandteil des Bebauungsplans darstellt. Er gibt einen detaillierten Überblick über die naturschutzfachlichen und umwelttechnischen Auswirkungen des Bebauungsplans. Die folgenden Darstellungen geben daher nur eine Zusammenfassung des Umweltberichts wieder. Für vertiefende Angaben wird auf diesen verwiesen.

Der erforderliche Ausgleich mit einer Größe von rund 550 m² wird innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Der Umweltbericht zeigt, dass auf Grundlage der derzeitigen Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Aufgestellt: Thannhausen, im September 2007

TEAMBÜRO MARKERT

Dipl.-Ing. Peter Markert
LandschaftsArchitekt BDLA
Stadtplaner SRL