



Landratsamt Günzburg
Dienstgebäude:

An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
Telefon (0 82 21) 95-0, Telefax (0 82 21) 95-2 40

**Bitte nutzen Sie die
Möglichkeit einer
Terminvereinbarung.**

Landratsamt Günzburg
Dienststelle Krumbach:

Kreishaus, Robert-Steiger-Str. 5, 86381 Krumbach
Telefon (0 82 82) 88 94-0, Telefax (0 82 82) 88 94-44

Sprechtage:

Mo – Fr: 7.30 – 12.30 Uhr und zusätzlich:
Di von 14.00 bis 16.30, Do von 14.00 – 18.00 Uhr

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 1362 · 89303 Günzburg

per e-Post

Kling Consult GmbH
Frau Dipl.-Geogr.
Daniela Saloustros
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach



LANDKREIS GÜNZBURG

Günzburg, 26.07.2017, AZ.: 6102

Bauwesen, Krankenhausstraße 36, Herr Müller

Telefon: 08221/95-319, Telefax: 08221/95-370, e-Post: m.mueller@landkreis-guenzburg.de,
Zimmer K 014

Bauplanungsrecht;

**Beteiligung des Landratsamtes Günzburg an der Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Bereich "Kirlesberg – Ost" durch die Gemeinde Röfingen
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

Zu Ihrem Schreiben vom 08.06.2017
Projekt-Nr. 10415 05

Sehr geehrte Frau Saloustros,

das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes "Kirlesberg – Ost" in der Fassung vom 06.03.2017 wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das fragliche Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen entsprechend dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ortsplanung

Mit dem im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Wohngebiet besteht aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich Einverständnis. Der Bedarf für die Größe der Gebietsausweisung ist jedoch in der Begründung noch nachzuweisen, wobei innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten einzubeziehen sind.

Wegen der exponierten Ortsrandlage sollte nochmals geprüft werden, ob im geplanten Baugebiet nicht doch Dachformen vorgeschrieben werden sollten, die typisch für Röfingen und in Mittelschwaben sind, wie z.B. Satteldächer, bzw. die Geschossigkeit und Höhe der Gebäude in höheren Lagen reduziert werden. Andere Dachformen wie z.B. Walm- und Zeltdächer könnten z. B. in tiefer gelegenen Bereichen zugelassen werden.

Aus baugestalterischen Gründen sollten Dachgauben im geplanten Baugebiet nur bei Sattel- und Walmdächern ab 35 Grad Dachneigung zugelassen werden.

Um sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Flächen nach Verkauf durch die Gemeinde auch tatsächlich bebaut und nicht zurückgehalten werden sollten die Grundstücke nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

Immissionsschutz

Nach einer überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms (Verkehrsdaten 2010 - A8) kann der Orientierungswert nachts (DIN 18005) nicht gesichert eingehalten werden. Dazu sollte im Bebauungsplan inkl. einer Prognose (mindestens 2030) des Verkehrslärms Stellung bezogen werden. Die Grenzwerte von der 16. BImSchV werden eingehalten.

Gegen die Aufstellung des oben genannte Bebauungsplanes bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt ein neues Wohnbaugebiet am südöstlichen Ortsrand mit ca. 40 neuen Wohnbauplätzen auszuweisen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits entsprechend ausgewiesen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf. Mit den geplanten grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie der Eingriffsbewertung und Bilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Ausgleichsflächen einschließlich deren Pflege müssen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein. Neben einer Mahdnutzung ist auch eine extensive Beweidung als zulässig aufzunehmen. Die konkrete Weidenutzung ist im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde bestehen gegen den oben genannte Plan keine grundsätzlichen Bedenken.

Wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse kann eine Versickerung offensichtlich nicht zwingend gefordert werden. Zisternen mit Rückhaltefunktion wurden als „Soll-Vorschrift“ vorgesehen. Eine zwingende Festsetzung wäre rechtlich problematisch (vgl. Rundschreiben des Landratsamtes Günzburg vom 28.8.2003, Nr. 403 und Artikel in "Kommunalpraxis BY Nr. 2/2002, S. 55 ff.).

Ob die Erschließung für Niederschlagswasser ausreichend ist, kann von hier nicht beurteilt werden.

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus hiesiger Sicht Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Kirlesberg Ost in Röfingen, bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Auf Seite 12 unter Punkt 10 ist der Brandschutz beschrieben. Hier ist angedacht, im Plangebiet zwei Löschwasserbehälter mit mindestens 50 m³ zu errichten. Für Löschwasserbehälter ist die DIN 14230 zu beachten. Nach dieser DIN sollten „Löschwasserbehälter“ ein Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ haben.

Auto und Verkehr

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind aus Verkehrssicherheitsgründen folgende Punkte anzuführen:

- Parken im Wohngebiet: zwar sind jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Da es hier aber (im Verhältnis zum Wohngebiet Kirlesberg West) doch recht kleine Grundstücke und viele Wohneinheiten sind, wäre es sinnvoll, im Baugebiet auch Flächen zum Parken von Fahrzeugen auszuweisen. Die Erfahrung zeigt, dass viele Anwohner tatsächlich nicht im eigenen Grundstück parken, bzw., dass mehr Fahrzeuge als Stellplätze vorhanden sind. Es gibt dann oftmals große Probleme im Wohngebiet wegen der parkenden Fahrzeuge.
- Erschließung:
Es gibt für das neue Wohngebiet zwei Straßenanschlüsse an das weitere Straßennetz, einen Anschluss in Richtung Kirlesberg West, einen Anschluss hin zum Eichenweg. Die größere Anzahl der Grundstücke wird von ihrer Lage her den Anschluss über den Kirlesberg West/Bürgermeister-Dr.-Geier-Straße oder aber Marienstraße nutzen, um zur ehemaligen St 2025 kommen.
Zur Einmündung Bgm.-Dr.-Geier-Straße in die ehemalige St 2025 ist festzustellen: es ist derzeit nur möglich, dort in die ehemalige St 2025 auszufahren. Eine Zufahrt über diese Straße ins Baugebiet Kirlesberg ist bisher nicht vorgesehen, sie ist durch eine sog. unechte Einbahnstraße unterbunden. Die „unechte“ Einbahnstraße kann hier nicht ohne Weiteres aufgehoben werden. Auf die beigefügte Stellungnahme aus dem Vorjahr (siehe Ziffer 2) wird verwiesen. Wegen der Kurven und dem schlechten Ausbau ist dies zu

gefährlich.

Damit ist die Zufahrt von der ehem. St 2025 (Thannhauser Straße) in den Kirlesberg nur über die Sonnenstraße/Marienstraße möglich.

Das ist auch für das bereits vorhandene Baugebiet Kirlesberg so. Die Sonnen-/Marienstraße wird mit dem Anschluss an das neue Baugebiet nochmals zusätzlich belastet.

Um hier keine Überbelastung zu bekommen, wäre zu überlegen, ob nicht eine zusätzliche Erschließungsstraße sinnvoll wäre.

Im weiteren bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde Röfingen erhält einen Abdruck dieses Schreibens per e-Post zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

< gez.>

i. A. Müller