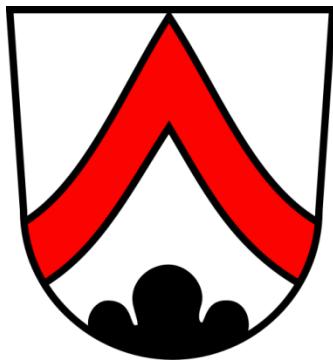


MARKT ABSBERG



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„AM OBERFELDWEG“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 11.12.2025

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsgebiet und Geltungsbereich	3
3	Verfahren	4
4	Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen	4
5	Aufstellungsvermerk.....	5

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Oberfeldweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 18.01.2024 vom Marktgemeinderat Absberg als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 01.02.2024 in Kraft getreten.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgte im Jahr 2025. Währenddessen wurden von den ersten beiden Bauherren Planungen für Wohnhäuser vorgelegt und informell mit der Bauverwaltung der Gemeinde besprochen. Beide Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses mit weitgehend freigelegtem Untergeschoss. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Höhenbeschränkung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Bezug auf das talseitige Urgelände nur schwer einzuhalten ist, ohne bergseitig ein übermäßiges „Eingraben“ des Erdgeschosses zu bewirken. Dies würde jedoch wiederum die Barrierefreiheit der Gebäude deutlich beeinträchtigen.

Nach vertiefender Abstimmung zwischen Bauverwaltung, Planern und Bauherren und erneuter Abwägung hat sich die Gemeinde deshalb entschieden, den Bebauungsplan „Am Oberfeldweg“ zu ändern, um diese Höhenproblematik zu beseitigen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Oberfeldweg“ wird die Festsetzung zur talseitigen Begrenzung der OK FFB EG in Bezug auf das Urgelände aufgehoben.

2 Planungsgebiet und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Oberfeldweg“. Er beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr. 45 der Gemarkung Absberg, Markt Absberg, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, am nördlichen Ortsrand von Absberg (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans am nördlichen Ortsrand von Absberg

3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Oberfeldweg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren wurden geprüft und sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird im gegenständlichen Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen

Unter Ziffer 2.1 der Bebauungsplansatzung i. d. F. vom 21.09.2023 war bislang folgendes geregelt:

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über die Erschließungsstraße (Parzellen 5 bis 7) bzw. das natürliche Gelände (Parzellen 1 bis 4) herausragen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG auf allen Parzellen (1 bis 7) mittig maximal 1,50 m über das natürliche Gelände herausragen.

Damit wurde für die Parzellen 5 bis 7 eine Erdgeschoss Höhe bis maximal 0,40 m über dem Niveau der neuen Erschließungsstraße ermöglicht. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung war jedoch noch keine Straßenplanung vorhanden, so dass hier als Grundlage für die Festsetzung das zu diesem Zeitpunkt vorhandene Geländeniveau (Ugelände) angenommen wurde. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde jedoch die Erschließungsstraße auf der Talseite um teilweise mehr als 0,50 m über das Ugelände hinausgehoben, um wiederum auf der Bergseite übermäßige Böschungen durch Eingraben zu vermeiden. Dies hat dazu geführt, dass bei Gebäuden südlich der Erschließungsstraße nun bei Einhaltung der zweiten Höhenbegrenzung (OK FFB EG maximal 1,50 m über talseitigem Ugelände) die OK FFB EG nur noch deutlich unter dem Straßenniveau der Erschließungsstraße realisierbar ist. Hierdurch wird insbesondere die Barrierefreiheit beeinträchtigt, was nicht mehr einer zeitgemäßen Gebäudeplanung entspricht.

Planerisches Ziel der talseitigen Begrenzung der Höhenlage OK FFB EG war, die talseitige Wandansicht insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden zu begrenzen. Dies wurde im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung Ziffer 2.2 Absatz 2 zusätzlich bekräftigt und abgesichert:

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m ab OK FFB EG sowie talseitig 7,50 m ab planmäßiger Geländeoberfläche.

Aufgrund dieser Regelung kann nach erneuter Prüfung und Abwägung die zuvor genannte talseitige Begrenzung der OK FFB EG über Urgelände entfallen, ohne dass hierdurch das planerische Ziel der Wandansichtsbegrenzung unterwandert wird. Es wird jedoch nun im Süden der Erschließungsstraße eine Bebauung möglich, deren OK FFB EG ungefähr auf Straßenniveau liegt und damit einen ebenerdigen und barrierefreien Zugang ermöglicht.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind somit aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

5 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Oberfeldweg“ des Marktes Absberg wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 11.12.2025

geändert:



Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Absberg, den

Helmut Schmaußer, Erster Bürgermeister