

GEMEINDE BUTTENWIESEN  
ORTSTEIL WORTELSTETTEN  
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN  
„WORTELSTETTEN SÜD II“

BEGRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER  
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH  
MITTLERE GERBERGASSE 2  
86720 NÖRDLINGEN

29. OKTOBER 2019 / 27. JANUAR 2020

**Gemeinde Buttenwiesen  
Ortsteil Wortelstetten  
Landkreis Dillingen a. d. Donau**

**Bebauungsplan  
„Wortelstetten Süd II“**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Fließender Verkehr**
  - 7.2 Fußgänger**
  - 7.3 Ruhender Verkehr**
  - 7.4 Ver- und Entsorgung**
- 8. Grünordnung**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Realisierung**
- 11. Erschließungskosten**

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Buttenwiesen verzeichnet im Ortsteil Wortelstetten eine Nachfrage nach möglichst innerortsnahen Bauplätzen.

Die Bevölkerungszahlen sind in der Gemeinde Buttenwiesen in den vergangenen Jahren steigend gewesen.

Hinzu kommt, wie in allen Gemeinden, ein Auflockerungsbedarf. Es wohnen inzwischen durchschnittlich wesentlich weniger Personen in einem Gebäude als früher, so dass insgesamt mehr Gebäude benötigt werden.

Die bestehenden Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut, noch nicht bebaute Grundstücke stehen nicht zur Verfügung, weil sie bereits vergeben sind.

Im gesamten Gemeindegebiet besitzt die Gemeinde Buttenwiesen im Moment keinen einzigen erschlossenen Bauplatz.

Innerorts sind nur wenige Baulücken oder Nachverdichtungsflächen vorhanden; Bemühungen der Gemeinde zur Nachverdichtung waren aufgrund der Eigentumsverhältnisse und/oder von unangemessenen Preisvorstellungen nicht realisierbar.

Westlich des bestehenden Baugebiets „Wortelstetten Süd I“ besteht nun die Möglichkeit, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Nachdem die vorgesehene Fläche bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans enthalten ist, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan Wortelstetten Süd II sollen 25 gemeindliche Bauplätze ausgewiesen werden. Diesem Bauplatzangebot stehen (Stand 09.01.2020) 38 vorgemerkte Bauplatzinteressenten gegenüber. Ähnlich stellt sich die Situation in anderen Ortsteilen der Gemeinde dar, wo gegenwärtig ebenfalls Wohngebiete ausgewiesen werden. Dieser Bauplatzbedarf kann keineswegs durch die in der Gemeinde vorhandenen Innenentwicklungspotentiale gedeckt werden, wenn den wartenden Bauplatzinteressenten in absehbarer Zeit Grundstücke durch die Ausweisung von Neubaugebieten zur Verfügung gestellt werden sollen.

Eine Rücknahme von Baurecht wäre im Gebiet der Gemeinde Buttenwiesen nur an wenigen Stellen möglich und hätte keinen merklichen Effekt im Hinblick auf die an sich wünschenswerte Einsparung von Land.

## 2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile), der Größe der Grundfläche (< 10.000 m<sup>2</sup>) sowie der festgesetzten Wohnnutzung die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

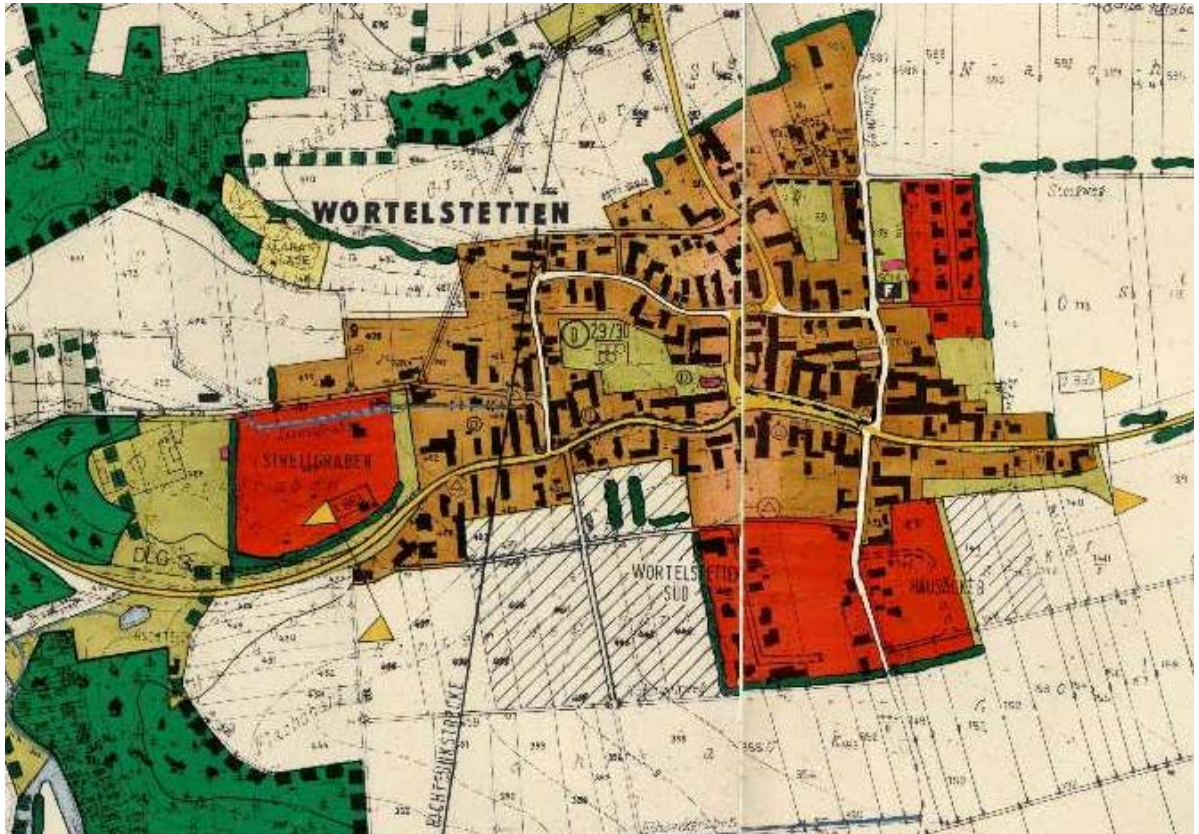
Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen weist die Fläche nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Buttenwiesen wird einen neuen Flächennutzungsplan aufstellen und diese Fläche dann dementsprechend berücksichtigen.



#### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: von der Flur-Nr. Teilfläche (TF) 449/1, TF 298 (Flurweg), TF 5/1, Fl.-Nr. 451/2, Fl.-Nr. 2/3, Fl.-Nr. 2/4, Fl.-Nr. 4/2, Fl.-Nr. 4, Fl.-Nr. 4/1, Fl.-Nr. 5
- im Osten: von der Fl.-Nr. Teilfläche 450, TF 449, TF 445/8 Fl.-Nr. 445/9, Fl.-Nr. 445/12, Fl.-Nr. 445/13, Fl.-Nr. 445/10, Fl.-Nr. 445/11
- im Süden: von den Fl.-Nr. Teilfläche 435 (Flurweg)
- im Westen: von der Fl.-Nr. Teilfläche 298 (Flurweg) und TF 449/1

jeweils Gemarkung Wortelstetten.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.: Teilfläche der Fl.-Nr. 445/8, TF 449, TF 450, TF 298, TF 449/1 (Flurweg), sowie die Fl.-Nr. 442, Fl.-Nr. 443, Fl.-Nr. 444, Fl.-Nr. 445, jeweils Gemarkung Wortelstetten.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt: 26.202 m<sup>2</sup>.

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten liegt das bestehende Baugebiet sowie im Norden eine Einfamilienhauszeile und daran anschließend der Altort.

Die westliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den neuen Ortsrand.

#### **5. Bestand**

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht.

Der östlich und direkt im Norden angrenzende Bereich ist größtenteils mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit steilen und flachen Satteldächern bebaut.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Zur Sicherung einer Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, wird die Obergrenze der BauNVO bei der Geschoßflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GFZ 0,7. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 wie die Obergrenze in der BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Der Geltungsbereich wird über die im Norden angrenzende bestehende Anliegerstraße „Am Garten“ erschlossen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Erschließungsschleife, die mit einer Straßenbreite von 7 m festgesetzt wird.

Die gebietsinterne Erschließung, die ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr des kleinen Wohngebiets dient, wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet, in der das Miteinander von Fahrverkehr und Fußgängern auf gegenseitiger Rücksichtnahme basiert.

### **7.2 Fußgänger**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Anliegerstraße mit ausschließlichen Ziel- und Quellverkehr für die dort liegende Wohnbebauung handelt, können sich die Fußgänger auf der Mischverkehrsfläche im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme sicher bewegen.

Im südlichen Teil der Erschließungsschleife wird ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung angelegt, der in die Flur führt.

### **7.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Außerdem besteht die Möglichkeit, entlang der Straße zu parken.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Buttenwiesen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

#### Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert werden.

#### Energieversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen.

## **8. Grünordnung**

Um den Übergang zur freien Landschaft und einen entsprechenden neuen Ortsrand aufzubauen, wird auf den Grünflächen am westlichen und südlichen Ortsrand eine entsprechende Bepflanzung als standortgerechte 2-reihige Hecke vorgesehen.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Gehölzpflanzungen, da je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten ist.

## **9. Gestaltungsvorstellungen**

Die Gemeinde möchte keine weitreichenden Gestaltungsfestsetzungen machen. Es werden lediglich zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze und eine maximale Gebäudehöhe von 10,20 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen. Damit die Gebäude nicht zu hoch über dem Gelände liegen, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß höchstens 25 cm über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße liegen darf, welche dem Haupteingang des Wohnhauses zugewandt ist.

Ansonsten gibt es lediglich Gestaltungsfestsetzungen zu den Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie zur Modellierung des Geländes, die der Sicherheit dienen bzw. Nachbarschaftsstreitigkeiten vermeiden sollen.

## **10. Realisierung**

Der Bebauungsplan soll in einem Bauabschnitt zeitnah realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

## **11. Erschließungskosten**

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Nördlingen/Buttenwiesen, 06.02.2020

.....  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister Gemeinde Buttenwiesen

.....  
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin  
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

smk/wa

buppenwiesen\bp\ot wortelstetten\süd ii\20200206 buttenw ot wortelstetten bpl süd ii begründung.doc