



**BEBAUUNGSPLAN  
"AN DEN ZUSAMAUEN"**

**TEXTTEIL**

Fassung vom 28.03.2022

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10, 13 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "An den Zusamauen" in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westlich der St.-Leonhard-Straße der Gemeinde Buttenwiesen, bestehend aus den Fl.Nrn. 586 (TFI), 588/8, 588/9 (TFI), 588/12 (TFI) und 588/18 (TFI), alle Gemarkung Buttenwiesen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom \_\_.\_\_.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2022.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

festgesetzt. Durch die Zonierung in WA1 und WA2 werden unterschiedliche Nutzungsquartiere ermöglicht.

Zulässig sind generell Wohngebäude aller Art sowie wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und die damit zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung).

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Grund- und Geschößflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA1: GRZ 0,6	GFZ 1,2	(nur Einzelhäuser zulässig)
WA2: GRZ 0,6	GFZ 0,8	(nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig)

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

**4. Bauweise**

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) in offener und geschlossener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen (Hauptgebäude)

**H1** III - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß  
(nur im WA1) drei Vollgeschosse maximal, das dritte Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß zulässig

- Satteldach
- Dachneigung 25-35°
- Wandhöhe max. 7,00m
- Firsthöhe max. 11,50m

**H2** III - Erdgeschoß mit Obergeschoß  
(nur im WA2) drei Vollgeschosse maximal, das dritte Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß zulässig

- Satteldach, Pultdach
- Dachneigung 15-35°
- Wandhöhe max. 7,00m
- Firsthöhe max. 11,50m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude / Firstrichtung

Die Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude wird wie folgt festgesetzt:

**Hauptgebäude:**

Die Höhe des FFB EG (einschließlich Bodenbelag) darf an der Mitte der zur Straßenseite gewandten Gebäudeseite max. 30cm über dem Straßenniveau liegen.

**Garagen und Nebengebäude:**

OK FFB max. 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in der Achse der Zufahrt.

**Geländeänderungen an den Gebäuden**

Aufschüttungen sind generell bei allen Gebäuden bis maximal OK FFB EG zulässig und über Böschungen an den gewachsenen Grund bzw. die Nachbargrundstücke anzugleichen. Böschungen dürfen auch auf benachbarten gemeindlichen Flächen liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

**Flächen für Auffüllungen im Auenbereich**

Auf den Flächen für Auffüllungen ist eine Angleichung des Geländes bis zur maximalen zulässigen Geländehöhe (OK FFB EG) zulässig. Die Böschungen zur tieferliegenden Auenebene sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

**Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK Oberkante

FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück (vgl. Straßenbegrenzungslinie)

Wandhöhe:

gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Bedachung (Dachhaut) an der Vorderkante Außenwand

Firsthöhe:

gemessen von OK FFB EG bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

Hinweis: Als natürliches Gelände gilt auch das im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellte Gelände.

### **Abstandsflächen**

Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Vordächer, Anbauten etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25° (H1) zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

### 5.2 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen (z.B. Neonfarben) für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

## **6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen**

### 6.1 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist mit der Gemeinde auf die Bau-/Nutzungsart bezogen abzustimmen.

Im WA 1 ist deren Nachweis auf der angrenzenden Parkplatzfläche möglich.

Im WA2 sind die Stellplätze innerhalb der Baugrenzen bzw. der Flächen für Stellplätze nachzuweisen.

### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Für die Deckung sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Blech, transparente Deckungen für Carports etc.)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind generell zulässig innerhalb der Baugrenzen, auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder gem. BayBO an den Grundstücksgrenzen. Grenzgaragen sind nicht zulässig auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen, hier ist ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

Im WA1 sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sowie

Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen oder markierten Flächen entlang der Zufahrtsstraße.

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

### 6.3 Einfriedungen o.ä.

Einfriedungen sind zulässig mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante.

Generell sind Einfriedungen kleintiergängig mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Privatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschendrahtzäune.

Sichtschutze an Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 4m ab der Gebäudeaußenwand mit einer Höhe von bis zu 2,0m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Grün- und Gartenflächen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

#### c) Freiflächen

Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Größerflächige ungestaltete Schotter-/Kiesflächen sind zu vermeiden.

### 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Andere Beläge sind zulässig z.B. bei besonderen Anforderungen an die Nutzungssicherheit oder erleichterte Begehbarkeit von Flächen (Senioren, Nutzung von Rollatoren, Gehhilfen, Rollstühlen etc.)

### 7.3 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig.

## 7.4 Pflanzliste Bäume

Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sowie im Bereich der Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

Lokale Obstbaumsorten sowie:

Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Speierling		Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere		Sorbus intermedia
Walnuß		Juglans regia
Japanischer Kuchenbaum		Cercidiphyllum japonicum

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.5 Ortsrandeingrünung / Hecken / Flächen für Auffüllungen im Auenbereich

Die einfassenden Böschungen der Flächen für Auffüllungen sind im Sinne einer Ortsrandeingrünung mit Strauchpflanzungen mit dazwischengestreuten Einzelbäumen zu versehen: 2-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,5m, versetzt gepflanzt), Artenauswahl gemäß 7.4 und nachstehender Pflanzliste. Mindestgröße Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60-100cm, Heister: 2x verpflanzt, o.B., 150-175cm.

Bei besonderen Anforderungen, z.B. für Hecken zur Durchgangsdichtigkeit an Grundstückseinfassungen, sind auch reihenartige Pflanzungen wie z.B. Spaliere zulässig.

Einfriedungen sind sockellos (Durchlaß für Kleintiere) herzustellen.

Pflanzliste Sträucher/Hecken (Auswahl):

Haselnuss	-	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Acker-Rose	-	Rosa arvensis

## 7.6 Vorgaben für die Ausführung

**Pflanzgut**

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten z.B. lt. Pflanzlisten zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist insbesondere im landschaftlich wirksamen Bereich zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

**Baumpflanzungen**

Baumpflanzungen sind mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten.

**Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 12 Monate Nutzbarkeit der Gebäude anzulegen.

**Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

**8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft****8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen bevorzugt dem Untergrund zuzuführen. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist in Abstimmung mit der Gemeinde möglich. Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Bei Brauchwasserentnahme (z.B. Toilettenspülung ) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

**8.2 Versorgung**

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

Im Geltungsbereich verläuft entlang des bisherigen Böschungsbereiches eine gemeindliche Abwasserleitung (Hauptsammler). Auf den ungestörten Betrieb der Leitung auch während der Bauphase wird hingewiesen.

**8.3 Hochwasserschutz/Retentionsraum**

Für die zulässigen Auffüllungen im Bereich der Zusamauen sind für die Zonen WA1 und WA2 in Abstimmung mit dem WWA die wiederherzustellenden Volumina zu ermitteln und in den Bauanträgen deren Wiederherstellung im Nahbereich nachzuweisen.

**9. Immissionsschutz****Luftwärmepumpen**

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzu-

halten.

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

## 10. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat am 13.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "An den Zusamauen" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2022 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis \_\_.\_\_.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2022 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen " mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2022 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen " wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am \_\_.\_\_.2022 ausgefertigt.

Gemeinde Buttenwiesen, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen " wurde am \_\_.\_\_.2022 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen, den \_\_.\_\_.2022

\_\_\_\_\_  
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

Siegel



**Hinweise****Hinweise zum Immissionschutz**

## Altlasten, Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

**Hinweise zum Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

## 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 Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**Hinweise zum Wasserrecht**

## Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

## Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehäl-

ter für Heizöl) und

- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt:

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser

Es sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

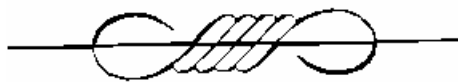
#### **Sonstige Hinweise:**

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).



## **GEMEINDE BUTTENWIESEN**

---



### **BEBAUUNGSPLAN "AN DEN ZUSAMAUEN"**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 14.03.2022

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "An den Zusamauen",  
Gemeinde Buttenwiesen****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt am Westrand der Gemeinde Buttenwiesen im unmittelbaren Anschluß an die St.-Leonhard-Straße im Bereich der früheren Bahnstrecke. Westlich befindet sich die freie Landschaft der tieferliegenden Zusamauen, erstwestlich der Zusam liegen weitere Ortsteile der Gemeinde, östlich der Altortbereich der Gemeinde mit unterschiedlichen Nutzungen (Kirche, Wohnen etc.). Die Fläche selbst stellt sich größtenteils als abgeräumte Fläche mit Zwischennutzungen wie Bauhof-Lagerflächen dar bzw. weist noch Reste baulicher Anlagen und Freiflächen auf.

**2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen teils noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, teils begleitend als Flächen für Ver- und Entsorgung. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im Sinne einer Wiedernutzbarmachung durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird und das Bauleitplanverfahren gemäß der Vorgaben des §13b BauGB durchgeführt wird, ist für den Flächennutzungsplan keine parallele Änderung zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich, sondern er wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

**3. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird von Osten her über eine Anbindung an die St.-Leonhard-Straße erschlossen; unmittelbar am bisherigen Ende der Straße wird eine Parkplatzanlage vorgesehen, die Straße wird an der geplanten Bebauung entlang nach Süden weitergeführt und endet in einer Wendefläche.

Die Fortführung nach Süden erfolgt als Geh- und Radweg entlang der Hangkante der Zusamauen als Anbindung an die dort gelegenen Einzelhandelsstrukturen. Eine mögliche Befahrbarkeit für Notfallfahrzeuge wird geprüft.

Verschwenkungen tragen dazu bei, die Durchfahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

**4. Städtebauliches Konzept**

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Buttenwiesen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, flexibel nutzbare Wohngebietsflächen auszuweisen, die für verdichtete Bauweisen zur Verfügung stehen und außer für typischen Geschoßwohnungsbau auch für Sonderformen des Wohnens geeignet sind, z.B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen o.ä.

Zulässig sind daher Einzelhäuser in offener Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen und typischerweise geneigten Dächern, was eine maßvolle Verdichtung unter gleichzeitiger Wahrung der örtlichen Größenverhältnisse ermöglicht.

**5. Nachverdichtung und Flächenausweisung**

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Durch die vorliegende faktische Konversionsfläche der früheren Bahnanlage mit zugeordneten Verkehrs- und sonstigen Flächen besteht hier die Möglichkeit für die Gemeinde, diesen Zielen nachzukommen und durch eine höherwertige Nachnutzung auch einen Mehrwert für den Ort zu schaffen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch entsprechende Festsetzungen für eine Ortsrandeingrünung.

**6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit****Flächenbedarf**

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	5.949 ha
Siedlung	417 ha
Verkehr	210 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	5.221 ha
Gewässer	70 ha

**Einwohnerentwicklung**

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2009	5.740
2015	5.776
2019	5.936

**Bevölkerungsprognose**

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2009 = 5.740 E (Einwohner)

Endwert 2019 = 5.936 E

Zahl der Jahre zwischen 2009 und 2019 = 10 Jahre  $\rightarrow 5.936 : 5.740 = 1,03$

Ausgangswert 2019 = 5.936 E

Endwert 2029 =  $5.936 \times 1,03 = 6.114$  E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 178 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **18 Einwohnern pro Jahr**.

**Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung**

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

1.928 Wohngebäude (WG)

2.494 Wohneinheiten (WE)

**Auflockerungsbedarf**

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 5.936 E  
 Wohnungsbestand im Jahr 2019: 2.494 WE  
 $5.936 \text{ E} : 2.494 \text{ WE} = 2,38 \text{ E/WE}$

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

$5.936 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 2.813 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 319 WE ( $2.813 - 2.494 \text{ WE}$ )

**Erneuerungsbedarf**

Bestand:  $2.494 \text{ WE} : 1.928 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

**Bedarf durch Bevölkerungswachstum:**

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 178 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 18 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von 178 E :  $2,11 \text{ E/WE} = 84 \text{ WE}$

**Zuwanderung**

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

**Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:**

Auflockerungsbedarf	178 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	84 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	262 WE

**Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen**

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Buttenwiesen) ergeben sich somit:

$262 \text{ WE} : 1,29 \text{ WE/WG} = 203 \text{ WG}$

Wird für die ländliche Struktur bei nicht oder nur gering verdichteter Bauweise eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600m<sup>2</sup> zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen, ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

$203 \text{ WG} \times 600\text{m}^2 =$	12,20 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>3,05 ha</u>
<b>zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:</b>	<b>15,25 ha</b>
<b>aktuelle Flächenausweisung gesamt:</b>	<b>0,99 ha</b>

Da die Bebauung des Arealen in einer verdichteten Form erfolgt, ist davon auszugehen, daß deutlich mehr Wohneinheiten auf der überplanten Fläche entstehen werden, als rechnerisch dem gemeindlichen Mittelwert entspricht.

**Flächenpotenziale und -verfügbarkeit**

Mit dem überplanten Areal liegt eine klassische Konversionsfläche vor, die nach dem Auflassen der alten Nutzung – Flächen für Bahnanlagen und begleitende Nutzungen – einer neuen Verwendung zugeführt wird und gleichzeitig den Siedlungsrand an dieser Stelle neu definiert unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Aus diesem Grund unterbleibt eine Alternativenprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes oder weiterer gemeindlicher Entwicklungsflächen, da hier das vorhandene innerörtliche Entwicklungspotenzial genutzt werden kann.

Das hier verwirklichtbare Gebiet ergänzt die Ortslage entsprechend der gewachsenen und topographisch vorgegebenen Struktur entlang der bestehenden technischen Linie der ehemaligen Bahnstrecke und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

### **Fazit**

Auch in noch ländlich strukturierten Gemeinden steigt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch Sonderformen des Wohnungsbaues, wie z.B. seniorengerechte Wohneinheiten oder auch Mehrgenerationenwohnen. Diesem Bedarf möchte die Gemeinde durch die vorliegende Ausweisung Rechnung tragen und gut an den Ort und weitere Infrastruktur angebundene, flexibel nutzbare Wohngebiete anbieten. Die Ausweisung ist durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

## **7. Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird auf einer aufgelassenen Fläche für Bahnanlagen am westlichen Ortsrand von Buttenwiesen realisiert. Das Areal weist als bisherige Bahntrasse mit begleitenden Nutzflächen keine ökologisch hochwertigen Binnensstrukturen auf. Die westliche Hangkante des früheren Bahndammes wird in die Zusamaue hinausgeschoben, entsprechend bepflanzt und der dann aufgefüllte Retentionsraum anderweitig wiederhergestellt.

Die Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen im Straßenraum und für die Eingrünung der Böschungen.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

## **8. Erläuterungen zum Verfahren nach 13b BauGB**

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluß an die bebaute Ortslage auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Die überbaubare Grundfläche liegt bei rechnerisch ca.  $3.720\text{m}^2$  ( $WA1+2 \ 6.200\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 3.720\text{m}^2$ ) und bleibt damit deutlich unter der laut §13b aufgeführten Marke von  $10.000\text{m}^2$ . Da die Planung die Voraussetzungen über die Anwendung des §13b BauGB erfüllt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung (§6 Abs.5 Satz 3 u. §10 Abs.4) verzichtet.

**9. Flächenbilanz**

Wird die Grundstücksaufteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	6.200m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung+Böschungen	900m <sup>2</sup>
öff. Verkehrsflächen/Stpl.	2.100m <sup>2</sup>
<u>öff. Grünflächen mit Wegen</u>	<u>700m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche:	9.900m <sup>2</sup>

**10. Ver- und Entsorgung**

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die entsprechend erweitert werden. Auf den gesicherten Bestand des Hauptsammelkanals entlang der Hangkante wird hingewiesen.

**11. Wasserrecht**

Das Baugebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Zusamauen. Bei einem 100-jährigen Hochwasser wäre nach dem hydraulischen Modell des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (WWA) im tiefergelegenen Bereich bis zur Böschung des früheren Bahndammes mit Überflutungen zu rechnen, so dass durch die partielle Aufschüttung und Überbauung der bisherigen Grünfläche dem Wasserhaushalt dieses ansonsten als Retentionsraum zur Verfügung stehende Volumen entnommen würde.

Trotz dieser beachtlichen Belange der Wasserwirtschaft hat sich die Gemeinde Königsmoos zur Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle mit Ausweitung der überbaubaren Fläche in die Zusamaue hinein entschieden, da unter Berücksichtigung diverser Aspekte dieser Standort als einziger in Frage kommt. Städtebaulich gesehen stellt das Baugebiet eine Ergänzung der Bebauung entlang der alten Bahntrasse dar, was den Grundsätzen der Ziele von LEP und RP entspricht, innerörtliche Freiflächen zur Bebauung zu nutzen und den Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu verringern, siehe hierzu auch unter Punkt 5. und 6. dieser Begründung. Neben der vorhandenen nahegelegenen Infrastruktur, an die unmittelbar angeschlossen werden kann, stehen im Nahbereich zum Baugebiet weitere wichtige Einrichtungen zur Verfügung wie ein Verbrauchermarkt oder die Kirche. Weiteres ausschlaggebendes Kriterium war die Verfügbarkeit der Fläche, da andere Grundstücke vergleichbarer Größe und Nutzbarkeit nicht zur Verfügung standen.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte kam die Gemeinde zu dem Schluß, den genannten Belangen so viel Gewicht beizumessen, daß hier die Ausweisung des Baugebietes angestrebt wird, ohne jedoch die Anforderungen des Wasserrechts zu vernachlässigen.

In Abstimmung und mit Angaben des WWA wird daher anhand des vorgegebenen Pegels das im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wiederherzustellende Volumen ermittelt; dieses wird im Nahbereich dieses Baugebiet geschaffen, z.B. durch Anlage einer entsprechend dimensionierten Vertiefung im Gelände.

Bezüglich des Kriterienkataloges unter §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann daher festgehalten werden:

1. Es bestehen derzeit keine anderen Möglichkeiten der angestrebten Siedlungsentwicklung



2. Das Baugebiet grenzt direkt an bestehende Baugebiete an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.
4. Der Hochwasserstand und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- u. zeitgleich ausgeglichen.
6. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.
9. Die Bauvorhaben werden so errichtet, daß bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine Schäden zu erwarten sind.

## 12. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem örtlichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Buttenwiesen, den \_\_.\_\_.2022

