



Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Buttenwiesen
Landkreis Dillingen

Bebauungsplan
SB-Markt Wertinger-Straße
mit Ausgleichsbebauungsplan

Begründung
gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau
Nördlingen

Margot Armbruster-Schieck
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Nördlingen

26. Februar 2007
23. April 2007
25. Juni 2007
23. Juli 2007
15. Oktober 2007



Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Buttenwiesen
Landkreis Dillingen

Bebauungsplan
SB-Markt Wertinger Straße
mit Ausgleichsbebauungsplan

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Kleinzentrum ist die Gemeinde Buttenwiesen bestrebt, die Versorgungsinfrastruktur zu verbessern. Zu den in einem Kleinzentrum benötigten Einrichtungen gehören insbesondere Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, weil Baurecht für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² geschaffen werden soll.

Dem Bebauungsplan-Verfahren war eine intensive Standortsuche vorgeschaltet, bei der bis auf den nun gewählten Standort alle übrigen Standorte ausschieden, weil die Flächen nicht zu erwerben waren, die Erschließung ungünstig war oder der Standort vom Interessenten aus anderen Gründen abgelehnt wurde.

Der gewählte Standort liegt zwar am Südrand des Ortsteil Buttenwiesen, aber in zentraler Lage bezogen auf alle Ortsteile der Gemeinde Buttenwiesen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ bzw. als „Landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“

dargestellt. Die inzwischen aufgelöste Bahnlinie ist noch als Bahnanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Osten durch die Staatsstraße St 2027
- im Norden durch die Verkehrsfläche Fl.Nr. 616/2
- im Westen durch den Duifriedlegraben
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bahnfläche im Geltungsbereich ist aufgelöst.

4. Bestand

Die Flächen sind derzeit genutzt

- als Wiese (Teilfläche aus Fl.Nr. 618)
- als Bahnbrache (Teilfläche aus Fl.Nr. 588/15)
- als Kleingartengelände (Teilfläche aus Fl.Nr. 623)

Das Kleingartengelände wird aufgelöst, da nur noch geringe Nachfrage nach Gartenland besteht.

Nördlich des Geltungsbereiches liegen Anwesen, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen. Östlich des Geltungsbereiches und der Staatsstraße St 2027 liegen die Anwesen in typisch dörflicher Gemengelage, wobei hier die Bebauung des Ortsteils Buttenwiesen nahtlos in die Bebauung des Ortsteils Vorderried übergeht.

Die Ortsdurchfahrtgrenze der Staatsstraße St 2027 liegt bei km. 6.600, d. h. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsbereich; die Staatsstraße wird auf einen Damm geführt.



Der Geltungsbereich liegt im Talgrund von Zusam und Duifriedlegraben; das anstehende Gelände ist eben; es ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.

Die Gleise der ehemaligen Bahnlinie sind bereits entfernt; der Bahndamm mit dem Schotterbett wird eingeebnet. Für Altlasten, insbesondere im Gleisbereich, liegen keine Hinweise vor.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend werden die Bauflächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung.

Die Geschosßflächenzahl von 1,0 lässt eine maßvolle bauliche Dichte zu.

Die maximale Wandhöhe von 5,5 m sichert eine gute Einbindung in den Baubestand.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird an der Südostecke an die Staatsstraße St 2027 angebunden.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze errechnet sich im Einzelnen nach der Stellplatzverordnung. Für die Stellplätze ist die östliche Hälfte des Geltungsbereiches vorgesehen.

6.3 Fußgänger/Radfahrer

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger und Radler an der nordöstlichen Ecke an die Ortslage von Buttenwiesen angebunden.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert.

Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfalle die notwendige Leistung.

6.5 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen ausreichend reinigen.

6.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist gesichert.

Die vorhandene Trafostation und Freileitung der LEW ist im Plan dargestellt.



7. Gestaltung, Grünordnung

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen.

Grünordnungsmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereiches sollen schon von Anfang an einen befriedigenden Übergang vom Baugebiet zu unbebauten Flächen gewährleisten.

8. Bodenschutz und Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teilstück der ehemaligen Bahnstrecke Mertingen - Wertingen. Im Zusammenhang mit den für die Errichtung des SB-Marktes erforderlichen Verfahren der Gemeinde wurde festgestellt, dass die Gleisanlagen abgebaut, das Gleisbett mit dem Gleisschotter noch vorhanden waren. Aufgrund von Gutachten der Ing. Büros HPC vom 24.10.2005 und Kraus & Partner vom 18.09.2007 stimmten die Fachbehörden der Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet unter folgenden Bedingungen zu:

- Bei einer höherwertigen Folgenutzung des Geländes (z.B. Wohnbebauung) ist eine neue bodenschutzrechtliche Bewertung und Abklärung erforderlich.
- Künftige Eingriffe in den Untergrund im Bereich des ehemaligen Gleisbettes sind durch einen Fachgutachter zu überwachen.
- Gegebenenfalls ist die Entsorgung bzw. Verwertung von Aushubmaterial aus dem ehemaligen Gleisbett bzw. dem ausgehobenen und auf dem Baugebäude wieder eingebauten Material nach abfallrechtlichen Vorgaben durchzuführen.

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Kosten von ca. 15.000 € (südliche und westliche Eingrünung).

Buttenwiesen/Nördlingen, 26. Februar 2007/23. April 2007/25. Juni 2007/23. Juli 2007/15. Okt. 2007
mo/wa

BUTTENWIESEN\BPL\SB-MARKT WERTINGER-STR\071025 BEGRÜNDUNG.DOC

.....
Beutmüller, 1. Bürgermeister, Gemeinde Buttenwiesen

.....
Hermann Moser, Dipl.Ing. Architekt BDA
Moser + Ziegelbauer Architektur und Städtebau, Nördlingen

.....
Margot Armbruster-Schieck, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Nördlingen

