

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WORTELSTETTEN NORD

## GEMEINDE BUTTENWIESEN GEMEINDETEIL WORTELSTETTEN

---

### PLANUNG

BRIGITTE WILDEGGER-MÖRZ ARCHITEKTIN

MARKTPLATZ 1 86637 WERTINGEN

---

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Auch nach der Ausweisung und Realisierung von Wohnbaugebieten in der Vergangenheit und insbesondere nach der Nichtdurchführung eines geplanten Wohnbaugebietes im Osten des Gemeindeteiles gibt es aus der Gemeinde heraus eine entsprechende Nachfrage nach gut gelegenen Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser innerhalb des Gemeindeteiles Wortelstetten.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Buttenwiesen entschlossen, die in Privatbesitz befindlichen Grundstücksflächen durch den Eigentümer, geregelt durch einen „Städtebaulichen Vertrag“, erschließen und bebauen zu lassen. Die Gemeinde bleibt demnach mitbestimmend bei Entwurf, Planung und Realisierung des Bebauungsplanes.

Die Herausnahme der überplanten Fläche aus der bisherigen, eher untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzung ist unproblematisch.

#### 2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der genehmigten Fassung vom 23. Juni 1993.

Die geplante Baufläche ist zu ca. 60 % im FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen; die restliche überplante Fläche, im FNP als „landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, wird durch eine einfache Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren, für die geplante Wohnbebauung gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Buttenwiesen vom 29. März 2010 geändert.

#### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Baugebiet liegt in einem Ortsrandrücksprung im Norden des Gemeindeteiles Wortelstetten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.760 m<sup>2</sup> und wird im Westen von der gemeindlichen Straße „Gärtnerstrasse“, im Süden von der Dorfbebauung, im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingegrenzt.

Das Gelände des künftigen Baugebietes liegt in Richtung Westen um ca. 1,00 m über der Gemeindestraße, der gleiche Höhenversatz befindet sich im Süden innerhalb des Baugebietes zur südlichsten Bebauung.

Die höherliegende Baufläche wird derzeit in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzt, der tieferliegende südlichste Teil ist bis vor Kurzem als gewerbliche Hoffläche genutzt gewesen.

Es sind keine aus der Sicht des Naturschutzes erwähnenswerten Pflanzen im betroffenen Bereich zu finden.

Nutzungen, Kontaminationen oder Altlasten sind keine zu erwarten.

Innerhalb des Panungsgebietes sind weder in der Denkmalliste verzeichnete Gebäudedenkmal, noch sind archäologische Geländedenkmäler dort verzeichnet oder zu erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt in Dillingen zu verständigen.

Mit Grundwasser ist in diesem Bereich nicht zu rechnen.

Um für die näheren Details bei der Art und Bemessung von geplanten Regenwasserbehandlungsanlagen ausreichende Erkenntnisse zu erhalten, wird empfohlen, gesonderte hydrogeologische Beratung und Gutachten einzuholen.

#### 4. Planerisches Konzept

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Um die mit eingeschlossene vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, werden für diesen Bereich andere Nutzungsziffern festgesetzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde versucht, die neue Bebauung den dörflichen Gegebenheiten anzupassen. Insbesondere wurden die Häuserstellung und die Erschließung aus dem Dorfgebiet entwickelt.

Der im Baubereich „WA 2“ vorhandene gewerbliche Betrieb ist bereits stillgelegt und wird zu Beginn der Baumaßnahmen soweit zurückgebaut, dass die südlichste Bebauung von der Ausdehnung her möglich ist.

Die ortsüblichen und von den Bauwerbern nachgefragten Grundstücksgrößen wurden berücksichtigt.

Zur Reduzierung der überbauten Flächen wird die mögliche Grundfläche der Gebäude bewusst eingeschränkt, während die Bebauung durchgehend mit zwei Vollgeschossen (I + D) vorgesehen ist.

#### 5. Erschließung

Das höherliegende Baugebiet mit ca. 6 Wohneinheiten wird mit einer kurzen Nebenstrasse von der Gärtnerstrasse aus erschlossen. Die restliche Baufläche erhält eine direkte Erschließung von der Gärtnerstraße aus mit einem privaten Erschließungsweg.

Die Wohnstrasse und der Wohnweg gehören zum unmittelbaren Wohnumfeld und zur örtlichen Verkehrsfläche. Sie dienen der Erschließung, dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel. Um Störungen gegenseitig so gering wie möglich zu halten, wird diese notwendige Erschließung verkehrsberuhigt (§ 325 StVO) ausgebaut.

Der kleine Wendepunkt am Ende der Erschließungsstrasse dient als Garagenhof für die 4 angrenzenden Grundstücke, die übrigen Garagen auf den Grundstücken sind mit entsprechendem Vorgelege zum öffentlichen Strassenraum geplant.

Sowohl die Erschließungsstrasse wie auch der Erschließungsweg sollen in wasserdurchlässiger Form errichtet werden (wassergebundene Fläche, Schotterrasen o.ä.); ebenso sollen die Vorgelege und Höfe in dieser Form hergestellt werden.

## 6. Bauliche Gestaltung

Die vorgegebenen Bauweisen mit den Festsetzungen der Gebäuderichtungen formen um den begrünten und mit Garagenbauwerken markierten Straßenraum ein kleines Wohnquartier.

Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Eingliederung der neuen Bebauung in das Ortsbild werden im Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u.a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung fest. Die Höhe der Kniestöcke wird begrenzt. Dachaufbauten Außengestaltung udgl. sind ebenfalls im Bebauungsplan vorgeschrieben.

## 7. Bauordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich insgesamt im Besitz des Bauwerbers. Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstücke und der Erschließung ist damit gesichert. Eine Umlegung oder grenzregelnde Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Grünordnung

Nach Beratung und Vorprüfung durch die untere Naturschutz und der Gemeinde Buttenwiesen mit vereinfachter Vorgehensweise mit Einbezug der Nutzungsziffern kommt es zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben keine Ausgleichspflichtigkeit gemäß BauGB und BNatSchG besteht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Minimierung der erfolgten Eingriffe in den Naturhaushalt werden die im Bebauungsplan festgesetzten oder dargestellten Maßnahmen ergriffen. Hierzu zählen insbesondere die Förderung und planerische Empfehlung von regenerativen Aktivitäten: z.B. Sonnenkollektoren (durch Südausrichtung der Hauptgebäude, Regenwassernutzung udgl.); Geringhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Befestigungsflächen, beides mit Versickerungsausführung. Desweiteren eine weitestmögliche Versickerung, zumindest jedoch die Rückhaltung und größtmögliche Verdunstung der anfallenden Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Grün.

Die Durchgrünung mit neuanzulegenden Pflanzungen entsprechend der ausführlichen Pflanzliste wird jedem Grundstückseigentümer auferlegt.

Die Ortsrandeingrünung auf der Nord und Ostseite des Baugebietes erfolgt durch entsprechende standortgerechte Pflanzungen.

Belange des Umweltschutzes werden durch die vorliegende Bebauung in nur geringem Umfang berührt.

Abgesehen von der grundsätzlichen Boden- und Flächeninanspruchnahme wird es im Vergleich zur Bestandssituation zu keinen nennenswerten Strukturverlusten oder naturhaushaltlichen Beeinträchtigungen kommen. Die beabsichtigte Planung lässt nicht erwarten, dass sie sich negativ auf die natürlichen Lebensgrundlagen und Aspekte der Umweltvorsorge auswirken wird.

Eine UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauleitplanes liegt weder im Bereich des Bebauungsplanes noch bei den darin enthaltenen Einzelbauvorhaben vor.

## 9. Verkehrserschließung, Abwasser- und Wasserversorgung, Energieversorgung, Abfallwirtschaft

Die vorgesehene Strassenführung ist im Punkt 5 „Erschliessung“ bereits beschrieben. Die Verkehrsfläche ist mit ca. 6,50 m durchschnittlicher Breite für den Fahr- und Gehverkehr, mit Aufweitungen und einer kleinen Wendeplatte am Straßenende.

Das geplante Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über eine Hebeanlage in den vorhandenen Gemeindekanal in der Gärtnerstrasse eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird hauptsächlich auf den Privatgrundstücken versickert, bzw. zurückgehalten.

Der Gemeindeteil Wortelstetten ist an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen, eine Trink- und Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Zur Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz stehen ausreichend und im nötigen Abstand Hydranten zur Verfügung.

Die Stromversorgung ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg in der Regel durch Erdkabelanschluß gesichert. Eine entsprechende Kabelverlegung ist in der Verkehrsfläche bzw. im Erschließungsweg vorgesehen. Ebenso wird das Baugebiet durch die Deutsche Telekom AG durch unterirdische Fernmeldekabel- und anschlüsse versorgt.

Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle ist durch die bestehenden Abfallentsorgungseinrichtungen gewährleistet.

## 10. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Gebiet grenzen im Norden und >Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen. Die Landbewirtschaftung auf den umliegenden flächen ist ohne Einschränkung zu dulden.

## 11. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet und Zutageschaffung von meldepflichtigen Funden ist entsprechend dem unter Punkt 3 gesagten zu verfahren.

## 12. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient nur als überschlägiger Anhalt und muß durch die jeweiligen nachfolgenden Planungen präzisiert werden.

Die gesamten Aufwendungen werden gemäß „Städtebaulicher Vertrag vom „ durch den Vertragspartner getragen. Der Gemeinde entstehen, außer dem Bauleitverfahren, keine Kosten aus dieser Maßnahme. Es ist nicht zu erwarten, dass der Gemeinde Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aus diesem Bebauungsplan entstehen.

## 13. Flächenbilanz

Das Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.760 m<sup>2</sup> und unterteilt sich entsprechend folgender Aufteilung in Bestands- und Neubauf Flächen:

	Allgemeines Wohngebiet WA 1	WA 2
Baugrundstücke	5.600 m <sup>2</sup>	
Bebaute Grundstücke		1.930 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	470 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.310 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	7.480 m <sup>2</sup>	2.280 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan		9.760 m <sup>2</sup>

## 14. Wohneinheiten

Das geplante Neubaugebiet könnte 6 Einzelhäuser und ein Doppelhaus beinhalten, es sind aber auch 6 Doppelhäuser und ein Einzelhaus möglich.

## 15. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§13a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

- a) Vermessung des Plangebietes
- b) Ausbau der Erschließungsstrasse
- c) Herstellen der Versorgungsanlagen

Parallel dazu laufen die Verfahrensschritte durch die Gemeinde Buttenwiesen.

Aufgestellt

86637 Wertingen, den 25.Mai 2010

.....  
 Architekturbüro Brigitte Wildegger-Mörz  
 Marktplatz 1 Wertingen 08272 / 643436