

- Teil C -

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



---

**Bebauungsplan „Maierhof“**  
**1. Änderung**

- Entwurf -

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 24.06.2024**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ in der Fassung vom 24.06.2024 (Entwurf).

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Durch den seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ wurde innerhalb des Änderungsgebietes ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien planungsrechtlich gesichert (Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“). Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzungen (Bürogebäude, Biogasanlage, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) wurden auch weitere Flächen in einem angemessenen Umfang für eine perspektivische Erweiterung des Unternehmens GP Joule im Rahmen der angestrebten Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert.

Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ zur Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes ist die Höhenentwicklung neuer Gebäude für das Baufeld 1 (bestehender Dreiseithof u.a. mit Büronutzungen und Betriebsleiterwohnen) und das Baufeld 2 (Einrichtungen und Anlagen aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien, etc.) für die zulässigen Gebäudetypen geregelt. Im Zuge der aktuellen Objektplanungen des neuen Verwaltungsgebäudes innerhalb des Baufeldes 1 stellte sich heraus, dass in begrenztem Umfang weitere Büroflächen als Besprechungszimmer im Obergeschoss zur Verfügung gestellt werden sollen.

Nachdem die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ zur Höhenentwicklung für den betroffenen Typ C nicht mehr vollumfänglich mit der fortgeschriebenen Objektplanung übereinstimmen, ist nach Mitteilung des Landratsamtes Dillingen an der Donau ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Maierhof“ durchzuführen. In diesem Zuge sollen die Höhenfestsetzungen (maximale Gebäudeoberkante und unterer Bezugspunkt) entsprechend konkretisiert werden.

Die Gemeinde Buttenwiesen hat daher mit Beschluss des Gemeinderates die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maierhof“ eingeleitet.

## B) Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes

Als Anpassung zu den in Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ enthaltenen Regelungen zur Höhenlage der Gebäude sollen im Zuge der vorliegenden 1. Änderung die Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante dahingehend modifiziert werden, dass die Begrenzung der Höhenausdehnung für den Gebäudetyp C, der ausschließlich innerhalb des Baufeldes 1 zulässig ist, aufgrund des konkreten Bedarfs auf einer begrenzten Grundfläche teilweise überschritten werden darf. In diesem Zuge wird die maximale Gebäudeoberkante auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Objektplanung auf die absolute Höhe ü. NN. begrenzt. So gilt künftig für Gebäude des Typs C mit der Ausbildung von Satteldächern eine Gebäudeoberkante von maximal 438,0 m ü. NN und bei der Errichtung der Gebäude mit Flach- oder Pultdächern eine Gebäudeoberkante von maximal 434,5 m ü. NN. Diese Höhenkoten wurden auf Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Objektplanung (vgl. Abbildung) festgelegt und bewegen sich im Rahmen der bislang bereits zulässigen Höhenausdehnungen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Ansicht aktuelle Objektplanung „Maierhof“ © zimmermann und keller architekten gmbh Donauwörth

Mit der Überschreitungsmöglichkeit für die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei der Errichtung der Gebäude mit einem Flachdach auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Gebäudeoberkante von 438,0 m ü. NN kann sichergestellt werden, dass im Bereich des neugeplanten Verwaltungsgebäudes mit begrüntem Flachdach das geplante Besprechungszimmer umgesetzt werden kann. Mit der höhen- und flächenmäßigen Begrenzung dieser Überschreitungsmöglichkeit

kann sichergestellt werden, dass zum einen die maximal zulässige Gebäudeoberkante des benachbarten Dreiseithofes (438,0 m ü. NN) nicht überschritten wird, zum anderen kein zu massiver Baukörper mit einer nicht ortsbildverträglichen Kubatur entstehen kann.

Zudem soll die Festsetzung für den unteren Bezugspunkt der Höhenentwicklung für den Gebäudetyp A und B, also für das Baufeld 2, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung eindeutig und rechtsicher definiert werden.

Mit den angepassten Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude kann sichergestellt werden, dass Verunstaltungen des Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden werden können und sich künftige Nutzungen in die bestehenden Strukturen am Maierhof einpassen.

## **C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

## **D) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“.

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden und Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch Wasser- und Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet

Augsburg - Westliche Wälder.

- Im Süden durch Wasser-, Öko- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist für Transportfahrzeuge und den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße sichergestellt.



Luftbild Änderungsbereich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Mit Ausnahme der genannten textlichen Änderungen zur „Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes“ bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 12.06.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (vgl. auch Ausschnitt Planzeichnung als Anlage 1 zur Begründung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Maierhof“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

## **F) Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maierhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 24.06.2024**



**ARNOLD CONSULT AG**

**Anlage 1:** Ausschnitt Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“ (Fassung vom 30.01.2023; rechtsverbindlich seit 12.06.2023)

**Anlage 1:** Ausschnitt Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhof“  
(Fassung vom 30.01.2023; rechtsverbindlich seit 12.06.2023)

