

- Teil C -

Markt Burtenbach
Landkreis Günzburg

Bebauungsplan

„Änderung - In der Steige“

BEGRÜNDUNG

vom 23.10.2017

Büro für Bauplanung und Bauleitung
Harald Schimana
Allgerstrasse 4, 89343 Jettingen-Scheppach
Tel 08225/958848, E- Mail harald-schimana@t-online.de

Begründung zum Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ des Marktes Burtenbach in der Fassung vom 23.10.2017.

Entwurfsverfasser: Büro für Bauplanung und Bauleitung
Harald Schimana
Allgerstrasse 4, 89343 Jettingen-Scheppach

1. Anlass und Ziel der Planung

Im nordöstliche Gemeindeteil des Ortsteiles Kemnat wurde Mitte der 1970er Jahre mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen. Dieser wurde von der Regierung von Schwaben am 21.04.1976 genehmigt. Eine bereits rechtskräftig genehmigte Änderung mit Erweiterung des Baugebietes liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

Die aktuelle Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ soll einerseits einen fließenden Übergang von den angrenzenden gewachsenen Ortsgebieten schaffen als auch die Möglichkeit der Einbeziehung von damals als Friedhofsflächenerweiterung ausgewiesenen allerdings nur im südlichen Teil des Flurstückes Nummer 675 hierfür genutzten momentan noch brachliegenden innerörtlichen Bauflächen.

Die im Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll den Grundstücksteil welcher als Begräbnisstätte genutzt allerdings schon längst aufgelassen wurde sowohl aus Ethischen als auch Pietäts-Gründen sichern.

Das gesamte Änderungsgebiet soll aus vorstehenden Gründen den gewachsenen angrenzenden Dorfgebieten zugeordnet werden und dadurch einen homogenen Übergang zum Baugebiet „In der Steige“ bilden.

Die Erschließung ist über die bereits vollständig hergestellten öffentlichen direkt an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen gesichert.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Der räumlich Geltungsbereich des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Flurstücke 675, 676, 677 und 675/1 jeweils Gemarkung Kemnat.

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Am Junkersgraben und der Kemnater Straße.

2.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist durch die Straße Am Junkersgraben sowie die Kemnater Straße erschlossen. Über die Kemnater Straße (Kreisstraße GZ 25) erfolgt die weiterführende Anbindung an die Autobahn A 8 in ca. 11 km Entfernung sowie an die Bundesstraßen B 16 in ca. 12 km, B10 in ca. 15 km und B 300 in ca.

10 km Entfernung welche bedeutende überregionale Hauptverkehrswege darstellen.

Zu Fuß ist das Plangebiet über die entlang der Straßen laufenden Gehwege gut erschlossen.

Öffentliche Verkehrsmittel können über eine Haltestelle im Bereich der Kemnater Straße leicht und schnell erreicht werden.

2.3 Bestand und Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich momentan als unbebaute ungenutzte Brachfläche (Grünfläche).

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft zeigt sich im Bereich der Bebauungspläne „In der Steige“, „Änderung und Erweiterung in der Steige“ so wie „An der Kohlstatt“ als eingeschossige bzw. zweigeschossige Bebauung (mit 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß). Das angrenzende Ortsgebiet weist ein- und zweigeschossige Gebäude auf. Jeweils mit zugehörigen Garten- und Hof- bzw. Zufahrtsflächen.

2.5 Topographie, Vegetation, Geologie und Hydrologie

Das gesamte Plangebiet weist geringe Höhenunterschiede bis zu 2,50 m auf .

Dadurch das die gesamten umliegenden Grundstücke bebaut sind haben sich keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen ausgebildet. Lediglich im Böschungsbereich zur Kemnater Straße hin haben sich einige Gehölzbestände jüngerer Datums entwickelt. Die soweit möglich erhalten werden sollen.

Im Plangebiet kommt vorwiegend gewachsener Boden vor.

Es sind keine aktuellen Grundwassermessungen für das Plangebiet bekannt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist bestenfalls mit Grund- oder Schichtenwasser zu rechnen. Daher wird empfohlen Kellergeschoße und unter Erdgleiche liegende Bauwerke gegen das Eindringen von Wasser zu schützen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Für das verfahrensgegenständliche Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor der hierfür im Änderungsbereich im nördlichen Teil Wohnbauflächen sowie im südlichen Teilbereich Friedhofsflächen vorsieht. Daher wird § 13 a Bau GB angewandt und der Flächennutzungsplan im Zuge der Berechtigung angepasst.

3.2 **Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist vollständig Bestandteil des Bebauungsplanes „In der Steige“, der am 21.04.1976 in Kraft getreten ist. Die überplanten Grundstücke sind darin als „Allgemeines Wohngebiet“ wie auch als Erweiterung der Friedhofsfläche ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Junkersgraben“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Änderung - In der Steige“ wird der Bebauungsplan „In der Steige“ im Überschneidungsbereich geändert und insoweit aufgehoben.

3.3 **Eigentumsverhältnisse**

Bei der Flurnummer 675, in deren südlicher Grundstückshälfte die ehemalige Friedhofsfläche liegt, handelt es sich um öffentliche Flächen die sich im Besitz der Marktgemeinde Burtenbach befinden. Die weiteren überplanten Grundstücke Flurnummern 675/1, 676 und 677 je Gemarkung Kemnat befinden sich im privaten Besitz.

3.4 **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Bau GB**

Das Verfahren für den Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus nachstehenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

Infolge der Überplanung wird die Nutzbarmachung von bislang ungenutzten innerörtliche Flächen gefördert daher handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Damit einher geht eine Nachverdichtung von innerörtlichen Bauflächen.

Das gesamte Plangebiet weist eine Grundstückfläche unter 20.000 qm auf.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, da es sich bei den betreffenden Flächen teilweise bereits um Baugrundstücke innerhalb der überplanten Flächen sowie teilweise um Flächen die als Erweiterung der mittlerweile aufgelassenen Begräbnisstätte, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Steige“ handelt.

4. **Inhalte der Änderungsplanung**

Der Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ soll zweierlei Planungsziele umsetzen. Zum einen die Sicherung der ehemaligen Begräbnisstätte durch Ausweisung der besagten Fläche als öffentliche Grünfläche. Weiterhin die Nutzbarmachung von innerorts gelegenen ungenutzten Brachflächen. Er soll gewährleisten das sich die neue Bebauung harmonisch und sinnvoll in das bestehende Umfeld einfügt.

4.1 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festlegung von Baugrenzen, Obergrenzen für Vollgeschoße, der Dachform, der Firstrichtung von Hauptgebäuden sowie der Gebäudehöhen soll gewährleistet werden das die Bebauung einerseits parallel entlang der Straße „Am Junkersgraben“ erfolgt und sich zudem eine optisch geordnete Entwicklung baulicher Anlagen ergibt.

4.2 **Begründung weiterer Festsetzungen**

Die Festlegung das mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich sind sowie das Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind soll für ausreichend Verkehrssicherheit als auch für eine geordnete Entwicklung des Planbereiches sorgen.

Die Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Gebäude soll sicherstellen das keine ortsunüblichen Wohnanlagen errichtet werden können.

4.5 **Grünordnung**

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftpflegerischen Zielen innerhalb des Wohnquartiers.

Eine gute Durchgrünung und ansprechende Gestaltung des Baugebietes soll durch die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro Grundstück erreicht werden. Hier sollen vornehmlich heimische Obstbäume gepflanzt werden.

Heimische landschaftstypische Gehölze bilden die Durchgrünung des Plangebietes.

Der bestehende Böschungsbewuchs entlang der Keisstraße soll erhalten bzw. nötigenfalls durch entsprechende Neupflanzung ergänzt werden.

5. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in den Erschließungsstraßen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Sollten an den bereits vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH Maßnahmen erforderlich werden, haben sich die Bauausführenden rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten über deren Lage beim Netzbetreiber (Planauskunft.Sued@telekom.de) zu informieren.

Um einen schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser zu gewährleisten sollte eine Regenwasserbewirtschaftung welche sich durch naturnahen Umgang mit Regenwasser auszeichnet, sowie die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält und somit das Gleichgewicht wahrt. Dies bewirkt zudem das die Belastung des Kanalnetzes und seiner Komponenten bis hin zur Kläranlage entlastet sowie Spitzenabfluß-

werte verhindert werden. Die Oberflächenversiegelung soll im Plangebiet auf ein Minimum zu reduziert werden.

Unverschmutztes Regenwasser soll im Interesse des Umwelt- und Gewässerschutzes entsprechend den Regel der Technik weitestgehend dem Untergrund zugeführt werden. Vor einer Versickerung ist die Altlastenfreiheit sowie die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu untersuchen und sichwerzustellen. Sollte der Untergrund nur bedingt sickerfähig sein soll über geeignete Rückhalteeinrichtungen mit denen die eingeschränkte Aufnahmekapazität kompensiert werden kann geplant werden.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Punkt 3,4) wird die Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Seite 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß 3 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Grund- und Niederschlagswasser

Genauere Angaben liegen für das Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer liegen keine im Bereich des Plangebietes. Aufgrund der Topographie ist wenn überhaupt mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberfläche wasserdicht auszuführen, gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern.

6.3 Altlasten

Altablagerung und dergleichen sind im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist bei Erdarbeiten darauf zu achten ob derlei Ablagerungen angetroffen werden. In diesem Falle ist umgehend das Landratsamt Günzburg einzuschalten welches alle erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befindet sich kein bzw. wird kein bekanntes Bodendenkmal berührt. Sollten dennoch Bodendenkmäler zutage kommen unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DschG). Alle in diese Richtung weisenden Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben in Thierhaupten gemeldet werden

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Änderung - In der Steige“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt
Jettingen-Scheppach, 23.10.2017

Büro für Bauplanung und Bauleitung
Harald Schimana