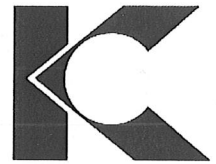


**KLING
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„DORFÄCKER II – 2. ÄNDE-
RUNG“**

GEMEINDE BUBESHEIM

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8455 45

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungsplan	4
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	5
2.2.3	Lage	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
3.1	Geländebeschaffenheit	5
3.2	Bestand innerhalb	5
3.3	Bestand außerhalb	5
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	6
5	Erschließung	6
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Immissionsschutz	6
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	6
9	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung	7
10	Umweltprüfung	7
11	Planungsstatistik	7
12	Bodenordnung	7

13	Denkmalschutz	7
14	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	8
15	Bestandteile des Bebauungsplanes	8
16	Verfasser	8

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Ortskernbereich der Gemeinde Bubesheim mit dem Ziel einer Anpassung der Erschließung. Die Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB liegen vor.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim hat in seiner Sitzung vom 8. November 2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfäcker II – 2. Änderung" beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 29. November 2010 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 3. Dezember 2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 14. Dezember 2010 bis 14. Januar 2011 in der Verwaltungsgemeinschaft Kötz (Rathaus Kötz) öffentlich aus (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10. Dezember 2010 bis 14. Januar 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB).

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat von Bubesheim hat am 14. Februar 2011 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bubesheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Plangebietes an der Kötzer Straße (Kr GZ 4) ist Mischgebiet dargestellt. Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann demnach als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

2.2 Bebauungsplan

Für das Bebauungsplangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Dorfäcker II – 1. Änderung“ der Gemeinde Bubesheim aus dem Jahr 2009. Innerhalb des Geltungs-

bereiches wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist wie folgt begründet:

1. Nachdem zwischenzeitlich mehrere Bauvoranfragen für das Mischgebiet vorliegen, hat sich gezeigt, dass die ursprünglich geplante Grundstücksaufteilung in dieser Form realisiert werden kann. Die Stichstraße mit Wendehammer ist damit für die Erschließung hinterliegender Grundstücke nicht erforderlich und entfällt ersatzlos. Der Verlauf von Baugrenzen wird entsprechend angepasst, die Privaterschließung im Westen wird auf 5 m verbreitert.
2. Die geplante Fußwegverbindung von der Kötzer Straße im Osten zur Gemeinbedarfsfläche im Westen hat sich als nicht praktikabel herausgestellt und entfällt damit ersatzlos. Der Verlauf der Baugrenzen wird entsprechend angepasst.

2.2.2 Planungsalternativen

Nachdem es sich um einen bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan im Ortskernbereich von Bubesheim handelt und innerhalb des Plangebietes veränderte städtebauliche Gegebenheiten vorliegen, ergeben sich keine Planungsalternativen.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesautobahn (BAB) A 8 zwischen der Weißenhorner Straße (St 2020) im Westen und der Kötzer Straße (Kr GZ 4) im Osten. Nördlich schließen Dorfgebietsflächen an, im Süden gewerbliche Bauflächen und die BAB A 8.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet fällt leicht von Südosten nach Nordwesten.

3.2 Bestand innerhalb

Die geplanten Mischgebietsflächen sind unbebaut und werden als Wiese genutzt.

3.3 Bestand außerhalb

Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet an, im Nordwesten die Gemeinbedarfsflächen mit Kindergarten, Feuerwehr und Bürgerhaus. Im Westen befindet sich die Festwiese/Festplatz (Grundstück Flur-Nr. 1875). In diesem Bereich sind einige Baum- und Strauchgruppen vorhanden, insbesondere Linden, die zur Bereicherung des Ortsbildes beitragen. Im Osten verläuft die Kötzer Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet, das bis zur BAB A 8 reicht, an.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Mit den Planungsinhalten der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes im Hinblick auf eine flächensparende Erschließung optimiert. Nachdem aufgrund bestehender Bauvoranfragen die ursprünglich vorgesehene Grundstücksaufteilung bestätigt worden ist, hat sich gezeigt, dass eine Erschließung hinterliegender Grundstücke nicht von der Kötzer Straße im Osten aus erfolgen muss. Da letztendlich nur ein einziges Grundstück als Hinterlieger erschlossen werden muss, erfolgt dessen Erschließung über die bereits im Bebauungsplan Dorfäcker – 1. Änderung festgesetzte Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke). Um die Befahrbarkeit dieser Privatstraße zu verbessern, wird deren Breite um 1 m auf 5 m erhöht.

Alle übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu gestalterischen Gesichtspunkten bleiben gegenüber dem Bebauungsplan „Dorfäcker II – 1. Änderung“ unverändert.

5 Erschließung

Nach Vorliegen der endgültigen Grundstücksaufteilung kann die Verkehrserschließung im Gebiet neu geordnet werden. Die an die öffentlichen Straßen „Kötzer Straße“ und „An der Autobahn“ angrenzenden, neu zu bildenden Grundstücke des bisherigen Grundstückes Fl.-Nr. 1871/3 werden über diese erschlossen. Das einzige Hinterliegergrundstück wird über die bereits im Bebauungsplan Dorfgebiet II – 1. Änderung festgesetzte Privatstraße erschlossen. Für die rechtliche Absicherung dieser Grundstückszufahrt ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Mit dem Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer entfällt auch das Sichtdreieck an der Kötzer Straße.

Die ursprünglich vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen dem Wohngebiet im Osten der Kötzer Straße und den Gemeinbedarfseinrichtungen im Westen hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Auf diesen Fußweg wird künftig verzichtet.

6 Ver- und Entsorgung

Grundlagen der Ver- und Entsorgung (Wasserver-/Abwasserentsorgung, Elektrizitätsversorgung, Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, Telekommunikation) werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt.

7 Immissionsschutz

Die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz werden von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt und bleiben unverändert erhalten. Im Bereich der entfallenden Stichstraße wird die Abgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen ergänzt.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP B VI 1.1) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale

(Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten. Zudem soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubaufächenflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Neuordnung der Erschließung entspricht mit dem Wegfall der Stichstraße mit Wendehammer den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes hinsichtlich flächensparender Erschließungsformen.

9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dorfäcker II – 1. Änderung“ bereits Baurecht nach § 30 BauGB existiert, führt die Überplanung des vorhandenen Baurechts zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht. Die Grundflächenzahl wird in der Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Grünordnerische Aspekte, wie die Standorte zur Neupflanzung standortheimischer, hochstämmiger Laubbäume, werden entsprechend der geänderten Erschließung angepasst.

10 Umweltprüfung

Unter Bezug auf § 13a BauGB wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung (beschleunigtes Verfahren) von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3394	m ²	100 %
davon Mischgebiet	2801	m ²	83 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	593	m ²	17 %

12 Bodenordnung

Die Aufteilung des Grundstücks Flur-Nr. 1871/3 erfolgt entsprechend den vorliegenden Bauvoranfragen und gemäß der bereits vorgeschlagenen Grundstücksgrenze. Hierzu ist eine Bodenordnung erforderlich.

13 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71/8 15 70, Fax 0 82 71/8157 50) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzgeberischen Bestimmungen des Art. 8, Abs. 1-2 des DSchG wird hingewiesen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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.

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 2 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 3 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 4 Landratsamt Günzburg - Untere Immissionsschutzbehörde
- 5 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 6 Vermessungsamt
- 7 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 29. November 2010

Begründung vom 29. November 2010

16 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 29. November 2010



Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter:



Dipl.-Geogr. Wolpert

Gemeinde Bubesheim, den 14.12.2010


.....
Unterschrift Erster Bürgermeister
Walter Sauter
1. Bürgermeister