

Begründung zum Bebauungsplan „Oberrieder Straße – 2. Änderung“ Gemeinde Breienthal

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	2
1.1	Aufstellungsbeschluss	2
1.2	Bebauungsplanentwurf	2
1.3	Satzungsbeschluss	2
2	Ursprünglicher Bebauungsplan	2
3	Einfügung in die Bauleitplanung	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungsplanänderung	2
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
3.2.2	Planungsalternativen	3
3.2.3	Lage und Größe	3
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	3
4.1	Geländebeschaffenheit	3
4.2	Bestand innerhalb	3
4.3	Bestand außerhalb	3
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	3
6	Verkehrerschließung	3
7	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	3
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung	3
9	Ver- und Entsorgung	3
10	Umweltprüfung	3
11	Planungsstatistik	4
12	Bodenordnung	4
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	4
14	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
15	Verfasser	4

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breienthal hat in seiner Sitzung vom 19. Januar 2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Oberrieder Straße" in Breienthal beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 19. Januar 2015 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplan „Oberrieder Straße - 2. Änderung" zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 20. Februar 2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 02. März 2015 bis 02. April 2015 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben) öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02. März 2015 bis 02. April 2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breienthal hat am 13. April 2015 den Bebauungsplan „Oberrieder Straße - 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

2 Ursprünglicher Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberrieder Straße", der mit Bekanntmachung vom 16. Juni 1995 in Kraft getreten ist. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO). Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zu.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Bebauungsplangebiet „Oberrieder Straße" ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Oberrieder Straße - 2. Änderung" umfasst den nordwestlichen Teil des Baugebietes „Oberrieder Straße" mit den Grundstücken Fl.-Nrn. 645/1, 677/6, 677/7, 677/8, 677/9 und 677/10, alle Gemarkung Breienthal.

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet „Oberrieder Straße" in Breienthal ist, mit Ausnahme des exponiert liegenden nordwestlichen Teils, bereits überwiegend bebaut. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberrieder Straße" sind in diesem, am Ortsrand liegenden Bereich, zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung bis zu 45° zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss. Dies führt, auch bei nicht ungewöhnlich großen Wohngebäuden, zu Gebäudehöhen von 10 m und mehr.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland hat sich der Gemeinderat Breienthal dafür entschieden, die bauliche Ausnutzbarkeit im Plangebiet zu verbessern. Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Grund, an der ursprünglichen Festsetzung festzuhalten, wenn es dadurch zu keiner Steigerung der möglichen Gebäudehöhen kommt. Dies ist durch die Festsetzung einer Dachneigung von höchstens 25° bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wenn das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum liegt, der Fall. Satteldächer und Krüppelwalmdächer sind aus städtebaulichen Gründen von dieser geringen Dachneigung ausgeschlossen. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Oberrieder Straße" bleiben unverändert.

3.2.2 Planungsalternativen

Die Abgrenzung des Plangebietes wird dadurch bestimmt, dass die übrigen Bereiche bereits weitgehend bebaut sind, sodass Planungsalternativen nicht in Betracht kommen.

3.2.3 Lage und Größe

Das Plangebiet „Oberrieder Straße - 2. Änderung“ liegt am Ortsrand im Südwesten von Breithenthal und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine Wiesenfläche geprägt. Am südöstlichen Rand ist eine Parzelle bebaut.

4.3 Bestand außerhalb

Im Westen grenzen Ackerflächen an und im Süden Wiesen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Alle Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Oberrieder Straße“ aus dem Jahr 1995 werden übernommen und lediglich um die Festsetzungen erweitert, dass künftig Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen sind, bei denen sich das zweite Vollgeschoss nicht im Dachraum befinden muss und dass zur Dacheindeckung Materialien mit dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden sind. Um dies städtebaulich und gestalterisch verträglich zu ermöglichen, werden Sattel- und Krüppelwalmdächer für diesen Fall ausgeschlossen und eine Dachneigung von nur höchstens 25° zugelassen.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nun über die im bestehenden Bebauungsplan „Oberrieder Straße“ festgesetzte Stichstraße.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, durch den die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und insbesondere keine Intensivierung der Nutzung stattfindet (es verbleibt bei zwei Vollgeschossen), ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnerische Belange des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort.

9 Ver- und Entsorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden und werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

10 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13 BauGB für Bebauungspläne in vereinfachten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, nachdem die geänderten Festsetzungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erfordern und keine

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes bestehen.
Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter eintritt.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	5.159 m2	100 %
Davon öffentliche Verkehrsfläche	0 m2	0 %
Nettobauland allgemeines Wohngebiet	5.159 m2	100 %
Davon max. überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,4	2.064 m2	40 %
Davon max. Geschossfläche, GFZ 0,8	4.127 m2	80 %

12 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Günzburg — Sachgebiet 403 (Bauabteilung)

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 15. April 2015 und Begründung vom 15. April 2015.

15 Verfasser

Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben)

Breitenthal, den 30. April 2015

.....

Wohlhöfler, 1. Bürgermeisterin