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

„GEWERBEGEBIET – 1. ÄNDERUNG“

GEMEINDE BREITENTHAL

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 9509 25

Inhaltsverzeichnis

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

16 Verfasser 8

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenthal hat in seiner Sitzung vom 8. April 2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Gewebegebiet" in Breitenthal beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 8. April 2014 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 1. Änderung" zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Mai 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 26. Mai 2014 bis 27. Juni 2014 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26. Mai 2014 bis 27. Juni 2014 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenthal hat am _____ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

2 Ursprünglicher Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet", mit Bekanntmachung vom 8. August 2000 rückwirkend zum 31. März 2000 in Kraft getreten. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für gewerbliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Erschließung der Gewerbeflächen über eine U-Straße über die Ingstetter Straße vor.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet" ist als gewerbliche Bauflächen im Wesentlichen im Flächennutzungsplan dargestellt und der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet – 1. Änderung" umfasst eine Teilfläche des Baugebietes „Gewerbegebiet" zwischen dem nördlichen Teil der geplanten Erschließungsstraße (U-Straße) bis zum Kurvenbereich des bereits errichteten

südlichen Astes der U-Straße im Süden und ändert nur die Verkehrserschließung des bestehenden Gewerbegebietes.

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet „Gewerbegebiet" in Breitenthal ist bereits überwiegend bebaut. Für die noch freien Baugrundstücke im Plangebiet ist die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer ausreichend. Eine künftige Erschließung der nach dem Flächennutzungsplan vorgesehenen, weiter westlich liegenden gewerblichen Bauflächen, ist über die nördlichen Vorbehaltsflächen für den Straßenbau im ursprünglichen und gegenständlichen Bebauungsplan gesichert.

Die bisher festgesetzte U-Straße ist zur ordnungsgemäßen Verkehrserschließung der Grundstücke aufgrund der nun vorliegenden Grundstücksaufteilung nicht mehr erforderlich. Durch die geänderte Verkehrserschließung ist eine Einsparung an Verkehrsflächen unter gleichzeitig verbesserter Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen möglich.

Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den betrieblichen Erfordernissen einer im Plangebiet ansässigen Schlosserei (Grundstücke Flur-Nr. 686/2 und 689/1 jeweils Gemarkung Breitenthal) Rechnung. Für den betrieblichen Ablauf ist es erforderlich, dass ein Zugang von Flur-Nr. 686/2 zu Flur-Nr. 689/1 und umgekehrt - unter anderem auch mit LKW möglich ist, ohne über öffentlichen Grund zu fahren. Der für ein Gewerbegebiet ausreichend dimensionierte Wendehammer ist leicht nach Westen zum Grundstück Flur-Nr. 689/1 eingebogen, um so eine ausreichende Fahrgasse außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen von Flur-Nr. 686/2 zu Flur-Nr. 689/1 zu schaffen.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet" bleiben unverändert.

3.2.2 Planungsalternativen

Die Abgrenzung des Plangebietes wird durch die Anforderungen an die Erschließungsstraße bestimmt. Die Grundstücke sind größtenteils abgemarkt und bebaut, so dass Planungsalternativen nicht in Betracht kommen.

3.2.3 Lage und Größe

Das Plangebiet „Gewerbegebiet – 1. Änderung" liegt im Nordwesten von Breitenthal, westlich der Ingstetter Straße und umfasst eine Größe von ca. 0,4 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 Ackerflächen geprägt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans befindet sich eine 110 kV-

Freileitung, für die der Bebauungsplan verschiedene max. Unterbauungshöhen, wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorsieht.

4.3 Bestand außerhalb

Im Westen, Osten und Süden grenzen überwiegend Ackerflächen an. Im Südosten bestehen gewerbliche Nutzungen. Jenseits der Ingstetter Straße und weiter südlich bestehen überwiegend Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) mit großzügigen Gärten und vereinzelten gewerblichen Nutzungen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet" aus dem Jahr 2000 übernommen. Die Lage der Baugrenzen wurde an die veränderten Verkehrsflächen angepasst. Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen sind als Gewerbeflächen unter Beibehaltung der Festsetzungen zum Maß der Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nun über eine Stichstraße mit Wendehammer und nicht mehr über eine U-Straße, (vgl. Kap. 3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung).

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, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Grünordnerische Belange des Ursprungsbebauungsplanes gelten überwiegend unverändert fort. Lediglich die ursprünglich festgesetzte Eingrünung und zu pflanzenden Bäume entlang der damals vorgesehenen U-Straße werden an der geänderten Erschließungsplanung (Wendehammer) nicht übernommen. Hier kommt die Festsetzung einer Eingrünung und zu pflanzender Bäume nicht in Betracht, da der bestehende Schlossereibetrieb auf Grundstück Flur-Nr. 686/2 und dessen zugehöriger künftiger Erweiterung auf Grundstück Flur-Nr. 689/1 eine zur Durchfahrt mit LKW geeignete Fläche zwischen diesen beiden Grundstücken erfordert (vgl. Kap. 3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung).

9 Ver- und Entsorgung

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

10 Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

11 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 geänderte Verkehrserschließung (Wendehammer) nicht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert 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.

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.921	m²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.179	m²	30 %
Nettobauland Gewerbegebiet	2.743	m²	70 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche, GRZ 0,8	2.194	m²	35 %
davon max. Geschossfläche, GFZ 1,2	3.292	m²	

13 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
2. Staatliches Bauamt Krumbach – Sachgebiet Straßenbau

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 8. April 2014

Begründung vom 8. April 2014

16 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 8. April 2014

Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter:

Ass. jur. Beck

Breitenthal, den 14. 11. 14

Unterschrift Erste Bürgermeisterin