

Gemeinde Kammeltal

Ortsteil Hammerstetten
Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Teil C - Begründung

Bebauungsplanänderung mit Grünordnungsplan Hammerstetten Süd, Teil A, 1. Änderung

Verfasser:

THIELEMANN & FRIDERICH
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN



Dammstraße 1
86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0
Fax: (08292) 96054-9

Fassung vom 23.05.2023



Inhaltsverzeichnis

1. **Veranlassung**
2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Inhalt der Bebauungsplanänderung**
4. **Immissionsschutz**
5. **Umweltbericht, Verlegung Ausgleichsfläche, Flächennutzung neu**
6. **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Anlagen:

1. **Bebauungsbeispiel Schnitt A - A**
2. **Bebauungsbeispiel Schnitt B - B**



1. Veranlassung

Der Bebauungsplan Hammerstetten Süd, Teil A, trat am 09.03.2011 rechtswirksam in Kraft. Der Bebauungsplan ist in seinem Geltungsbereich im Wesentlichen in die beiden Mischgebietsteilflächen MI 1 im Süden und MI 2 im Norden unterteilt sowie in einen Streifen im Westen, der als anteilige Ausgleichfläche dient. Die Mischgebietsflächen MI 1 und MI 2 unterscheiden sich, an die Topographie angepasst, insbesondere im Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Gestaltung. In der Art der baulichen Nutzung sind sie als eine Einheit zu betrachten.

Die Ausgleichsfläche "A" erstreckt sich über die beiden Teilgebiete MI 1 und MI 2.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im März 2011 wurde alsbald die Teilfläche MI 1 mit gewerblicher Bebauung realisiert.

In der Teilfläche MI 2 wurde bisher lediglich ein Wohngebäude im äußersten Norden, auf Parzelle 5, im Rohbau errichtet.

Für das Gesamtgebiet MI 2 trat im vergangenen Jahr ein Investor an die Gemeinde heran, der eine Bebauung des Teilgebietes MI 2 plant, hierzu jedoch für eine flexiblere Planung die auf MI 2 anteilig entfallende Ausgleichsfläche als Baufläche mit einbeziehen möchte sowie zur besseren Ausnutzung der Grundstücke u. a. Änderungen zu Baugrenze, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Dachneigung und max. zulässiger Traufhöhe wünscht, z. B. für eine kombinierte Gebäudenutzung Wohnen und Büronutzung oder dgl.

Für die entfallende anteilige Ausgleichsfläche stellt der Investor eine geeignete Ersatzfläche in der Gemeinde Rettenbach zur Verfügung und beantragte bei der Gemeinde Kammeltal die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Nach eingehender Prüfung und Beratung des Planvorhabens stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 26.04.2022 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu, bei entsprechender Kostenübernahme durch den Investor. Für die BP-Änderung und Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung dient der Anpassung der im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen und Festsetzungen an die geplante künftige bauliche Nutzung im nördlichen Teilgebiet MI 2 des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Das Teilgebiet MI 1 bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt und wie vorliegend in seinem rechtswirksamen Status erhalten.

Mit Verlegung der anteiligen Ausgleichsfläche westlich MI 2 und den weiteren geplanten Änderungen der Festsetzungen, können die Bebauungsplanänderungen nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden. Es werden die Grundzüge der Planung berührt. Für den Änderungsbereich ist deshalb ein vollständiges Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 3



und § 4 Baugesetzbuch durchzuführen, mit Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Träger öffentliche Belange.

Eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nicht möglich.

Für den durch die Bebauungsplanänderung im rechtswirksamen Bebauungsplan entfallenden nördlichen Teil der Ausgleichsfläche A, westlich MI 2, wurde eine Verlegung in eine entsprechend gleich große Ersatzfläche auf Fl.Nr. 2153, Gemarkung Gemeinde Rettenbach, Landkreis Günzburg, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die notwendige Umschreibung im Grundbuch zur dinglichen Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche wurde mit einer durch die Grundstückseigentümer unterschriebenen Erklärung bereits vorbereitet. Der Bauinteressent kann über die Fläche verfügen.

Die Ersatzfläche und die darauf vorgesehenen Maßnahmen wurden gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch diese als geeignet beurteilt. Die Gemeinde Rettenbach wurde auf Grund der Flächenausweisung innerhalb ihres Gemeindegebietes im Bebauungsplanänderungsverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 BauGB, Abs. 6, Nr. 7b genannten Schutzgüter darstellen könnte.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich aus dem Gesamtmischgebiet heraus auf die Teilfläche MI 2 und die Verlegung der westlich daran angrenzenden anteiligen Ausgleichfläche.

Die dem rechtswirksamen Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen zur geplanten baulichen Nutzung und Gestaltung, Entwässerung, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Grünordnung und Immissionsschutz bleiben in ihren Grundaussagen bestehen. Durch den Bauwerber ist entsprechend den Zielsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes in den Parzellen 2 bis 4 die Errichtung einer gemischten Bebauung aus Wohnen kombiniert mit nicht störender gewerblicher Nutzung geplant. Das im Rohbau auf Parzelle 5 bereits bestehenden Wohngebäudes wird fertiggestellt.

Die Voraussetzungen zur Anlage von Büro- oder Praxisräumen oder auch Einlieger-/Ferienwohnungen in der künftigen Bebauung, unter Ausnutzung der Hanglage, wurden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl verbessert.

Für eine flexiblere Nutzung des relativ steilen Hanggeländes und in Anpassung an eine zeitgemäße moderne Architektur, unter Berücksichtigung des vorhandenen gewachsenen Ortsbildes, wurden darüber hinaus die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude etwas weiter gefasst, die Errichtung von Solaranlagen und deren Gestaltung aufgenommen sowie die Regelungen zur Oberflächenentwässerung konkretisiert und die Gestaltung der Grundstücke an die geplante Bebauung durch einen Gesamtinvestor angepasst.



Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan vorgenommen:

- 3.1 Die anteilige Ausgleichsfläche A, westlich MI 2 (Teilfläche aus Fl.Nr. 169/1, 169/2, 169 und 169/3, Gemarkung Hammerstetten), mit einer Größe von rd. 1.110 m², wurde auf das Grundstück Fl.Nr. 2153, Gemarkung Rettenbach in die Gemeinde Rettenbach verlagert und erhält dort gemäß Verlegungsantrag eine Größe von 1.143 m² (s. Planzeichnung).
- 3.2 Die mit Verlegung der nördlichen Hälfte der Ausgleichsfläche A frei werdende Fläche von 1.110 m² wurde mit einem Anteil von 629 m² der neuen Mischgebietsfläche MI 2 zugeschlagen. Der verbleibende Rest von 481 m² wurde entlang der Westgrenze von MI2 mit einem 4,0 m breiten Streifen als Grünfläche zur Grundstückseingrünung ausgewiesen.
- 3.3 Die Baugrenze innerhalb der neuen Mischgebietsfläche MI 2 wurde gemäß Darstellung in der Planzeichnung etwas weiter gefasst, für eine flexiblere Baukörperanordnung.
- 3.4 Die max. zul. Grundflächenzahl im neuen MI 2 wurde für eine höhere Grundstücksflächenausnutzung von bisher GRZ = 0,35 auf GRZ = 0,40 erhöht.
- 3.5 Die max. zul. Geschossflächenzahl im MI 2 wurde für eine höhere Ausnutzung von bisher GFZ = 0,45 auf GFZ = 0,60 erhöht.

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,40 und der Anhebung der max. zul. Geschossflächenzahl auf 0,60 wurden die Möglichkeiten um ein Maximum an Wohn-/Nutzraum zu schaffen verbessert werden und auch die Errichtung von Einliegerwohnungen oder Büro-/Praxisräumen im UG, unter Ausnutzung der vorhandenen Hanglage, erleichtert.

- 3.6 Im gestalterischen Bereich wurde die Bandbreite der zulässigen Dachneigung von bisher DN 38° - 45° auf DN 24° - 42° abgeändert.

Die Festsetzung Satteldach für Haupt- und Nebengebäude bleibt unverändert bestehen.

Ergänzend dazu wurde für eingeschossige Nebengebäude, Garagen oder Anbauten für Haustechnik, Abstell-/Lagerräume sowie Carports bis max. 50 m² Grundfläche außer der Ausbildung mit Satteldach auch die Dachformen Flachdach und Pultdach zugelassen. Das Flachdach von untergeordneten Gebäudeanbauten kann damit z. B. als Terrasse genutzt werden.

Bei Pultdächern wurde die max. zul. Dachneigung mit 25° festgesetzt.

In den Hang integrierte erdüberdeckte Garagen wurden wie bisher ebenfalls zugelassen.

- 3.7 Das Gesamtmaß der max. zul. Dachgaubenbreite wurde zur besseren Flächenausnutzung je Hauslänge auf 2/3 des Längenmaßes des Hauses korrigiert.



- 3.8 Dachvorsprünge an Ortgang und Traufseiten dürfen bis max. 1,80 m betragen als Wetterschutz bei der exponierten Hanglage. Insbesondere bei Holzfachwerkkonstruktionen ist dies von besonderer Bedeutung.
- 3.9 Die max. zul. Kniestockhöhe an Garagen und Nebengebäuden wurde auf 1,0 m erhöht, die max. zul. Wandhöhe Außenkante Mauerwerk bis Schnittpunkt OK-Sparren wurde auf 4,50 m festgesetzt. Damit besteht z. B. die Möglichkeit im Dachraum über der Garage noch zusätzliche Wohn-/Nutzfläche zu gewinnen.
- 3.10 Die bisher nicht festgesetzte Art der Dacheindeckung wurde in Anlehnung an das bestehende Ortsbild mit Dachziegel oder Betondachsteinen in rötlichen bis rotbraunen bzw. grauen bis grauschwarzen Farbtönen festgesetzt.
- 3.11 Als Beitrag zur alternativen Energiegewinnung wurde die Zulässigkeit von Solaranlagen explizit in die Satzung aufgenommen und deren Ausführung unter Berücksichtigung der Blickwirkung auf die Ortsansicht und das Ortsbild geregelt.
- Kleinwindkraftanlagen, auch verfahrensfreie gem. Art. 57 Abs. 1, Nr. 3b BayBO (max. zul. freie Höhe bis 10,0 m) wurden aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen nicht zugelassen (§14(1) BauNVO).
- 3.12 Die Vorgaben zur Grundstücksentwässerung wurden konkretisiert und der Schutz vor Oberflächenwasser wurde für eine flexible Außenanlagengestaltung, im Hinblick auf die geplante Realisierung der Bebauung durch einen Gesamtinvestor, flexibler gestaltet.
- 3.13 Die max. zul. Zaunhöhe wurde entsprechend der im Gemeindegebiet allgemein üblichen Regelung auf 1,20 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) begrenzt. Die max. zul. Höhe von Zaunsockel wurde auf 0,40 m festgesetzt. Entlang der Westseite der Grundstücke wurde zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit in die freie Landschaft und Vermeidung der Ableitung von Hangwasser entlang von Zaunsockeln auf die Nachbargrundstücke, die Errichtung von Zaunsockel untersagt.
- 3.14 Ergänzend zur bisherigen Bebauungsplanfassung wurde aus ökologischen Gründen die Anlage reiner Kies-/Schottergärten verboten.
- 3.15 Die Breite der Erschließungsstraße wurde zur Verbesserung der Gegenverkehrssituation von bisher 4,75 m auf 5,00 m erhöht.

Mit den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes wurden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten in dem anspruchsvollen Hanggelände erweitert und wurde mehr Spielraum für verschiedene Bauungs- und Nutzungsvarianten geschaffen.

Eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Einmündung in die Kreisstraße GZ15 gegenüber dem bisherigen Stand der Bauleitplanung ist mit den vorgenommenen Bebauungsplanänderungen nicht zu erwarten.



4. Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet, auf Ziff. 1 der ergänzenden Hinweise zur Satzung wird verwiesen.

5. Umweltbericht, Verlegung Ausgleichsfläche, Flächennutzung neu

Der bisherige Umweltbericht, Dat. 17.08.2010, redaktionell geändert 12.10.2010 für den Bebauungsplan Hammerstetten Süd, Teil A, gilt in seiner Gesamtaussage vollumfänglich weiter.

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltene, jetzt neu überplante anteilige Ausgleichsfläche westlich MI 2, beträgt rd. 1.110 m². Die Fläche wird auf ein geeignetes Grundstück, Fl. Nr. 2153, in der Gemarkung Rettenbach übertragen. Die neue Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 2153 umfasst rd. 1.143 m².

Die durch die Verlagerung der nördlichen Hälfte der Ausgleichsfläche A frei werdende Fläche im Baugebiet, von rd. 1.110 m², wurde mit einem Anteil von rd. 629 m² der geänderten Mischgebietsfläche MI 2 zugeschlagen und der Rest von rd. 481 m² als Grundstückseingrünung (4,0 m breit) für den Bereich MI 2 festgesetzt.

In der Summe ergibt sich damit im Zuge der BP-Änderung eine Mehrausweisung an Grün-/Ausgleichsflächen von $F = 1.143 \text{ m}^2$ (neue Ausgleichsfläche) + 481 m² (Grundstückseingrünung neu) – 1.110 m² (bisherige Ausgleichsfläche) = 514 m².

Für die Ausgleichsflächenermittlung im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde für das gesamte Plangebiet (ohne Sichtdreiecke) auf Grundlage des Leitfadens für die "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ein mittlerer Kompensationsfaktor von 0,5 gewählt. Dieser Ansatz wird auf Grund der nur relativ geringen Änderung der Mischgebietsgröße MI2 und der Grundflächenzahl in MI 2 auch mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung noch als ausreichend erachtet.

Nachdem sich die Gesamtfläche des Plangebietes nicht verändert hat kann deshalb der notwendige Ausgleich mit den vorgenommenen Maßnahmen weiterhin als erfüllt betrachtet werden.

6. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange, die von der BP-Änderung betroffen sein könnten, wurden im Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
5. Staatliches Bauamt Krumbach



6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
7. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
9. Bund Naturschutz e. V., Kreisgruppe Günzburg
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Abwasserverband Mindel - Kammel, Offingen
12. Kreisheimatpfleger, H. Wolfgang Ott
13. Gemeinde Rettenbach (zu Verlegung Ausgleichsfläche)
14. Stadt Burgau
15. Gemeinde Kötz

Gemeinde Kammeltal, den 23.05.2023

.....
(Thorsten Wick, 1. Bürgermeister)