
GEMEINDE GLÖTT



Landkreis Dillingen an der Donau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Sportplatzweg Süd“

Begründung



Übersicht, Abbildung ohne Maßstab

Entwurf

28.02.2018

Architekt:

ASCO-Team GbR
vertr. Josef Schuster

Schultheißstraße 33+35
Dipl.-Ing. (FH)

89407 Dillingen
Architekt und Stadtplaner

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Anlass

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung
- 1.3 Verfahren nach § 13b BauGB

2. Erläuterung

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Geographische Lage
- 2.3 Größe, Beschaffenheit und Baugrund
- 2.4 Gliederung der Flächen im Bebauungsplan
- 2.5 Angaben zur Erschließung
- 2.6 Angaben zum Immissionsschutz
- 2.7 Kinderspielplatz
- 2.8 Bauzwang
- 2.9 Voraussichtliche Erschließungskosten
- 2.10 Planausführung
- 2.11 Städtebauliches Konzept
- 2.12 Planauswirkung
- 2.13 Grünordnung

3. Umweltbericht, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

1. Anlass

1.1 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.09.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportplatzweg Süd“ beschlossen. Am 18.10.2017 wurde das Ingenieurbüro ASCO -Team mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund der regen Nachfrage verschiedener Bauwilliger nach Bauplätzen, die auch für den Bau unterschiedlicher Dach- und Gebäudeformen geeignet sind, hat sich die Gemeinde Glött entschlossen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baulandfläche am Sportplatzweg dafür zu überplanen.

Da im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan nicht alle vorgesehenen Flächen als Baufläche ausgewiesen sind, wird dieser zu gegebener Zeit fortgeschrieben.

1.3 Verfahren nach § 13b BauGB

- a. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gegeben ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.
- b. Im Vorfeld wurden bereits Untersuchungen angestellt, ob Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen oder nicht. Die im Ortsbereich und in den Siedlungskörpern der Baugebiete vorhandenen Freiflächen sind im Privatbesitz und stehen nicht als Bauflächen zur Verfügung.

2. Erläuterung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von ca. 230m Länge und eine mittlere Breite von ca. 50m. Der Flächeninhalt beträgt 11.643 m². Ihm angehören wird das Flurstück 1036/1, das Flurstück 267, sowie Teile aus 248 und 266.

2.2 Geographische Lage

Das Baugebiet liegt im Nordosten von Glött, südlich des alten Sportgeländes und unmittelbar an der Neben-Verbindungsstraße nach Weisingen.

2.3 Größe, Beschaffenheit und Baugrund

Die vorgesehenen Bauflächen werden zur Zeit als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich momentan hauptsächlich in Privatbesitz.

Das Gelände steigt mit einer Neigung zwischen 5 und 12% relativ gleichmäßig nach Osten und teilweise nach Süden hin an.

Nach einer normal mächtigen Humusschicht ist mit halbfesten, teilweise festen Lehmboden zu rechnen.

Auf Grund der sehr stark wechselnden Böden im Dorfgebiet von Glött ist es in jedem Falle anzuraten, den jeweiligen Baugrund durch einen Baugrundgutachter untersuchen zu lassen.

Vorgesehen ist die Einteilung des Geländes in 8 Parzellen.

2.4 Gliederung der Flächen im Bebauungsplan

Bauland	0,7937 ha	68,70 %
öffentliche Grünflächen	0,2020 ha	17,35 %
private Grünflächen	0,0233 ha	2,00 %
Straßen, Wege und Plätze	0,1453 ha	12,48 %
	<hr/>	<hr/>
	1,1643 ha	100,00 %

2.5 Angabe zur Erschließung

- Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Straße „Sportplatzweg“.
- Die Gemeinde Glött ist an das Netz der Glöttgruppe angeschlossen. Somit ist die Trink- und Brauchwasserversorgung des Baugebietes gesichert.
- Die Gemeinde besitzt eine eigene Kläranlage. Das vorgesehene Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW ist die Stromversorgung ebenfalls gesichert.
- Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

- Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen müssen, wenn möglich, versickert werden.

2.6 Angaben zum Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt am Rande des Dorfgebietes. Hierbei sind zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen möglich, welche belästigend empfunden werden können. Diese sind vor allem durch landwirtschaftliche Betriebsabläufe und Arbeiten auf den angrenzenden Feldern und Hofstellen verursacht und müssen dauerhaft hingenommen werden.

2.7 Kinderspielplatz

Für das neu ausgewiesene Baugebiet wird kein eigener Kinderspielplatz erstellt, da im Gemeindegebiet mehrere gut erreichbare Spielplätze in ausreichender Größe bereits vorhanden sind.

2.8 Bauzwang

Die neu ausgewiesenen Bauplätze auf dem Flurstück 1036/1 werden mit einem Bauzwang belegt. Dieser Zwang fordert einen Baubeginn binnen 2 Jahren nach Erwerb des Grundstückes.

2.9 Voraussichtliche Erschließungskosten

Kanalisation - Hausanschlüsse			
8 Stück	a 7.000,--	=	56.000,--€
Wasserversorgungskosten			
8 Stück	a 3.000,--	=	24.000,--€
Grünanlagen			
2.019,50m ²	a 10,--	=	20.195,--€
Straßenbeleuchtung			
5 x 2.500,--		=	12.500,--€

Gesamtkosten	ca.		101.445,--€

Die Erschließungskosten werden entsprechend der Gemeindefestsetzung auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

2.10 Planausführung

Es ist damit zu rechnen, dass das ausgewiesene Gebiet innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird.

2.11 Städtebauliches Konzept

Das Gestaltungskonzept geht von dem Grundgedanken aus, den Wunsch nach Einfamilienhäusern und Doppelhäusern Rechnung zu tragen. Zudem soll die Struktur einer ländlichen Bebauung erhalten bleiben.

2.12 Planauswirkung

Negative Auswirkungen aus der Realisierung der Planung auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

Ein Sozialplan nach § 180 BauBG ist daher nicht erforderlich.

2.13 Grünordnung

a) Ortsrandeingrünung

Da das Baugebiet in nordöstlicher und östlicher Sichtrichtung einen neuen Bebauungsabschluss am Ortsrand bildet, werden erhöhte Anforderungen im Bereich der Grünordnung gestellt. Die topographische Lage macht lediglich im Nordosten und Osten des neuen Baugebietes eine Randeingrünung erforderlich.

In diesem Abschnitt wird der Außenrand durch einen 5 m breiten, durch die Nutznießer bzw. der Gemeinde herzustellenden, dauerhaft zu unterhaltenden gehölzbestandenen Pflanzstreifen eingegrünt. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird dadurch vollzogen. Eine weitere Durchgrünung des Areals wird durch Festsetzungen von Begrünung und dem Pflanzgebot von Bäumen geschaffen.

b) Baumwurfgrenze

Südlich der zu bebauenden Grundstücke in der Flurnummer 1036/1 grenzt das Flurstück 248 an. Dieses Flurstück ist mit Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) bestockt.

Für die zukünftige Bebauung (Haus und Garage) ist ein Abstand von 30m einzuhalten. Vor allem am Grundstück 248 der Gemarkung Glött reicht der erforderliche Abstand nicht aus. Hier ist es erforderlich, dass an der Nordseite dieses Grundstückes eine

Abstandsfläche bis zu 9 m vom Eigentümer des Waldgrundstückes übernommen wird. Diese Abstandsfläche ist dann als Waldrand (z. B. Sträucher) zu bewirtschaften und von Waldbäumen mit einer Höhe von mehr als 10 m freizuhalten.

Damit diese Voraussetzung gewährleistet ist, wird die Gemeinde diesen Grundstücksteil kaufen und die Abstandsfläche mit der Einschränkung der Waldbewirtschaftung grundbuchamtlich dauerhaft sichern.

Darüber hinaus ist zur Bewirtschaftung des Waldes ein Weg von mindestens 5 m Breite notwendig. Dieser wird entlang der Südgrenze des Grundstücks 1036/1 hergestellt.

c) Pufferzone zwischen Wald und Baugebiet

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es notwendig einen Streifen von mindestens 10m zwischen Wald und Baugebiet als öffentliches Grün auszuweisen.

Dies ist notwendig um die Wechselbeziehungen zwischen Wald und Grünland zu gewährleisten. Der dem Wald vorgelagerte Bewirtschaftungsweg kann innerhalb dieses 10 m Streifens liegen.

3. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Glött, den.....

Dillingen, den

.....
Fritz Käßmeyer,
1. Bürgermeister

.....
Josef Schuster Dipl. Ing. FH
Architekt und Stadtplaner