



Projekt-Nr. 4612-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Hinteres Feldle – 4. Änderung“

Stadt Burgau



Begründung

i. d. Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 8. November 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	Satzungsbeschluss	3
2	Einfügen in die Bauleitplanung	3
2.1	Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2	Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes	4
2.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.4	Verfahren	6
3	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	6
4	Geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender 4. Änderung	7
4.1	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.3	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4	Gestaltungsfestsetzung - Dachformen, Dachneigungen	9
4.5	Gestaltungsfestsetzung - Dachgauben, Dachaufbauten, Kniestock	9
5	Unveränderte rechtskräftige Festsetzungen gemäß 1. Änderung	9
6	Weitere Anpassungen bzw. Änderungen	10
7	Denkmalschutz	10
8	Energie und Klima	11
9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	11
10	Abwehrender Brandschutz	12
11	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
12	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	13
13	Anlagen	13
14	Bestandteile des Bebauungsplanes	13
15	Verfasser	14

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat in seiner Sitzung vom 29. März 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ beschlossen und am 14. Juli 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 28. Juni 2022 beschloss der Stadtrat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28. Juni 2022 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die öffentliche Auslegung wurde am 14. Juli 2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2022 bis einschließlich 26. August 2022 im Rathaus der Stadt Burgau öffentlich ausgelegt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Zeit vom 22. Juli 2022 bis einschließlich 26. August 2022 beteiligt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burgau hat am 8. November 2022 den Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 8. November 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Einfügen in die Bauleitplanung

2.1 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ beabsichtigt die Stadt Burgau die kontrollierte Steuerung einer verträglichen innerstädtischen Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes. Aufgrund unterschiedlicher Bauvoranfragen von Bauwilligen und im Rahmen einer Eigentümerversammlung mit Wünschen zu Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ hat sich der Stadtrat der Stadt Burgau mit Beschluss vom 29. März 2022 für die 4. Änderung des Bebauungsplanes bezüglich einzelner Festsetzungen entschieden. Mit Ausnahme des Maß der baulichen Nutzung werden keine weiteren Grundzüge der Planung verändert bzw. berührt, wodurch die Änderung der einzelnen Festsetzungen begründet wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ von 1996 entspricht gegenwärtig nicht mehr den Ansprüchen der Bauweise und Gestaltung aus heutiger Sicht. Insbesondere das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsfestsetzungen weichen vom geltenden Baurecht ab. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist der vorliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Das Baugebiet wird gegenwärtig durch den Ausbau der Pfarrer-Gutbrod-Straße erschlossen.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ soll das Gestaltungsspektrum der zulässigen Bebauung erweitert werden. Neben zusätzlichen Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen entfallen die gegenwärtigen Festsetzungen für Dachgauben, Dachaufbauten und zum Kniestock. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Form der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Anzahl der Wohneinheiten, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl angepasst. Auch im Übergang zu den nördlichen tiefen Grundstücken werden die Baugrenzen aufgelöst, um die fortführende Nutzung von innerörtlichen Potentialflächen zu ermöglichen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Nutzungsintensität der Bauflächen im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung erhöht. Durch die angestrebte Innentwicklung wird die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht unterstützt. Konsequenterweise wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Rücksichtnahme der Bestandsbebauung im Siedlungsumfeld gefolgt. Zugleich wird eine Anpassung im südwestlichen Bereich aufgrund von geänderten Flurstücksgrenzen durch einen Grundstückstauch vorgenommen. Die gegenwärtige Festsetzung der Fläche für Versorgung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1805/3 entfällt ersatzlos, da kein Bedarf zum jetzigen Zeitpunkt mehr vorhanden ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der Nutzungsintensität bzw. des Maßes der baulichen Nutzung zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Burgau zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan dient grundlegend der innerstädtischen Nachverdichtung.

Ausschließlich die durch den Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit bzw. Rechtskraft auf Grundlage des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ verwiesen. Die unverändert gültigen rechtskräftigen Festsetzungen werden in der vorliegenden Planung als nachrichtliche Übernahmen und Hinweise mitaufgenommen.

2.2 Lage, Bestand und Erschließung des Plangebietes

Das Baugebiet liegt westlich der Innenstadt von Burgau. Im Norden verläuft die Ulmer Straße und östlich die Gartenstraße. Im Siedlungsumfeld befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen, noch nicht bebaute Grundstücke bzw. Bauplätze sowie vereinzelt gemischte Nutzungen insbesondere entlang der Ulmer Straße. Das Plangebiet wird durch die Pfarrer-Gutbrod-Straße inklusive einem Wendehammer erschlossen; der gegenwärtige Ausbau wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Burgau vom 27. Juli 2021 beschlossen. Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes weisen die hauptsächlich unbebauten Flächen im Plangebiet geltendes Baurecht auf; sind allerdings weitestgehend noch nicht erschlossen und bebaut. Vereinzelt sind Bestandsgebäude und Gehölz- bzw. Vegetationsbestände vorhanden. Topographisch bedingt befindet sich das Gelände auf einer Höhe von ca. 480 m über Normalhöhen-Null (NHN) mit Höhenunterschieden von maximal ca. 1,5 m.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von ca. 9.100 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn 1795, 1795/4, 1803, 1803/1, 1803/2, 1803/3, 1803/4, 1803/5, 1804, 1805/1, 1805/2, 1805/3, 1808/9 und 1808/12 sowie die Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 1808, 1795/2, 1794/1 und 1794/2. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und der Gemarkung Burgau.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnnutzungen, vereinzelte gemischte Nutzungsstrukturen und die Gartenstraße
- Im Osten durch die Gartenstraße, weitere Wohnnutzungen und unbebauten Grundstücken
- Im Süden durch Wohnnutzungen und den Anschluss der Pfarrer-Gutbrod-Straße
- Im Westen durch Wohnnutzungen, vereinzelte gemischte Nutzungsstrukturen und die Maria-Theresia-Straße



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter gestrichelter Umgriff), o. M.

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Aufstellungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ im Jahre 1996 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert, wodurch die Darstellung als Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche erfolgte. Nachdem insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltungsfestsetzungen angepasst werden, erfolgt keine Veränderung der Art der (baulichen) Nutzung selbst. Der Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Zugleich ist das vorliegende Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“, dessen Festsetzungen teilweise weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ ersetzen und ergänzen teilweise die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“. Entsprechend weist das Plangebiet bereits geltendes Baurecht auf, welches im Zuge der vorliegenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung geändert wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Im südwestlichen Bereich liegt zusätzlich eine Überlagerung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 2. Änderung“ vor. Im Zuge eines Grundstückstausches wird dabei eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, wodurch in diesem Teilbereich die vorliegende 4. Änderung die 2. Änderung ersetzt.

2.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da der vorliegende Bebauungsplan der innerstädtischen Nachverdichtung im Sinne der Überplanung von planungsrechtlich gesicherten Flächen entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ trifft bereits verbindliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes. Durch die vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes soll das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Zugleich wird der Gestaltungsspielraum unter anderem hinsichtlich Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und Kniestock durch Änderung bzw. Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen erweitert. Die Auflösung der nördlichen Baugrenzen zu den tiefen Grundstücken entlang der Ulmer Straße ist vorgesehen, um hier Erweiterungsspielräume zu sichern; die Zulässigkeit einer Bebauung der nördlichen angrenzenden Grundstücke an den Geltungsbereich richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB, welche mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dargestellt wird. Im Zuge eines Grundstückstausches bzw. einer Grenzverlegung werden zusätzlich Anpassungen im südwestlichen Bereich erforderlich. Die Stadt Burgau beabsichtigt, den Bauherren und Grundstückseigentümern mehr Gestaltungs- und Handlungsspielräume in Anbetracht moderner und neuer Bauformen zu geben. Der Nachverdichtung und Innenentwicklung wird durch die intensivere Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die zulässigen Vollgeschosse sowie die Anzahl der Wohnungen gezielt Rechnung getragen. Auch sollen vermehrte Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden und den Wünschen der Bauwilligen entsprochen werden. Die Stadt Burgau als Träger der Planungshoheit hat sich daher entschieden, die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen; dabei soll das Plangebiet in zwei Teilbereiche untergliedert werden.

Bereich 1 (entspricht WA 1)

- Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0
- Zulässigkeit von drei Vollgeschossen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss bzw. bei flachgeneigten Dächern ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss zu errichten (IIIa)
- Offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED)
- Fünf Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte

- Auflösung der Baugrenzen in den nördlichen Randbereichen
- Offene Gestaltung von Dachform und Dachneigung
- Keine Regelungen zu Dachgauben, Dachaufbauten, Kniestock
- Entfall der Festsetzung der Fläche für Versorgung

Bereich 2 (entspricht WA 2)

- Erhöhung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8
- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen (II)
- Offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED)
- Zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte
- Offene Gestaltung von Dachform und Dachneigung
- Keine Regelungen zu Dachgauben, Dachaufbauten
- Keine Regelung zum Kniestock bei zwei-geschossiger Bauweise

4 Geänderte Festsetzungen gemäß vorliegender 4. Änderung

Die durch den Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Somit ersetzen und ergänzen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 4. Änderung“ die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“. In der Begründung werden hierfür die geänderten Festsetzungen gemäß der vorliegenden 4. Änderung erläutert. Damit soll eine Nachvollziehbarkeit der Änderungsinhalte gewährleistet werden. Die weiterhin gültigen Festsetzungen werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Entgegen der bisherigen Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 erfolgt die vorliegende Festsetzung der GRZ von 0,4 für das gesamte Plangebiet im WA 1 und WA 2. Damit können die überbaubaren Grundstücksflächen effizient ausgenutzt werden, wobei der Anteil der Versiegelung dennoch auf das erforderliche Minimum reduziert wird. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO liegt nicht vor. Mit der Maßgabe können innerstädtische Flächen auf planungsrechtlicher Ebene gezielt nachverdichtet werden.

Vollgeschosse

Entgegen der bisherigen Festsetzung von zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, werden folgende Festsetzungen für die Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Im nördlichen Bereich im WA 1 sind drei Vollgeschosse erlaubt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (IIIa). Bei flachgeneigten

Dächern bis maximal 15° Dachneigung ist das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten. Mit der Festsetzung für das WA 1 kann die Erhöhung um ein Vollgeschoss erreicht werden. Für das WA 2 werden zwei zulässige Vollgeschosse (II) festgesetzt. Zum einen wird im Zuge der geänderten Nachfrage und Bauweise die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse begründet. Zum anderen lassen sich auch im innerstädtischen Siedlungsumfeld vergleichbare Entwicklungen erkennen. Aufgrund des zentraleren nördlichen Bereiches in Orientierung zur Ulmer Straße werden hier drei Vollgeschosse erlaubt, welche bestandsorientiert im Norden bereits vorhanden sind. Im Übergang zu den überwiegend aufgelockerten Einfamilienhaus-Bereichen im Süden sind im WA 2 lediglich zwei Vollgeschosse zulässig. Eine verträgliche Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsumfeldes wird gewährleistet. Damit können die Grundstücksflächen effizient im Sinne der Nachverdichtung genutzt werden, Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen sowie die Staffelgeschosse in der Höhenentwicklung und in Form und Kubatur zu begrenzen, müssen Staffelgeschosse bei Einzelhäusern zu allen Seiten und bei Doppelhäusern zu mindestens zwei Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die Änderung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist eine Anpassung der rechtskräftigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 erforderlich. Entsprechend der zulässigen Vollgeschosse wird im WA 1 eine max. GFZ von 1,0 und im WA 2 eine max. GFZ von 0,8 festgesetzt, um die Nutzung bzw. Umsetzung der jeweiligen Vollgeschosse planungsrechtlich sicherzustellen.

4.2 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entgegen der bisherigen ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) erfolgt die vorliegende Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) im WA 1 und WA 2. Damit können unterschiedliche Wohnformen in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs gesichert werden. In Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu realisieren.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Im südlichen, westlichen und östlichen Bereich werden diese in Anlehnung an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne fortgeführt. Im WA 1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den nördlichen Randbereichen aufgelöst und entfallen. Damit kann eine fortführende Bebauung im Sinne innerörtlicher Nachverdichtungspotentiale zu den angrenzenden tiefen Grundstücksflächen entlang der Ulmer Straße eröffnet werden. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen dient der Gliederung des unterschiedlichen Baurechts. Im vorliegenden Plangebiet gilt das Baurecht im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB. Die Zulässigkeit bzw. Beurteilung der nördlich angrenzenden Grundstücke richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

4.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB im rechtskräftigen Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Nachdem planungsrechtlich gesicherte Flächen im

Innenbereich nachverdichtet werden, wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begründet. Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung sind im WA 1 je Einzelhaus maximal fünf Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Für das WA 2 erfolgt die Begrenzung je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die Nachverdichtung detailliert gesteuert werden, ohne die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu überlasten. Das damit verbundene Verkehrsaufkommen wird nur geringfügig verändert und wird leistungsfähig abgewickelt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Burgau mit dem damit verbundenen Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist einzuhalten.

4.4 Gestaltungsfestsetzung - Dachformen, Dachneigungen

Die bisherigen Festsetzungen schränken die Grundstückeigentümer und Bauwilligen auf festgesetzte Firstrichtungen von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen sowie auf ein Satteldach ein. Um den geänderten Rahmenbedingungen zur Bauweise und Gestaltung Rechnung zu tragen sowie umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Dachlandschaften zu gewährleisten, werden keine Vorgaben für Dachformen und Dachneigungen für die baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen. Die Dachformen bei Nebenanlagen und Garagen sind bereits im Siedlungsumfeld heterogen und werden ebenfalls freigestellt. Sowohl die planzeichnerisch festgesetzte Hauptfirstrichtung als auch die Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden entfällt, um weitere flexible Gestaltungen zu sicherzustellen.

4.5 Gestaltungsfestsetzung - Dachgauben, Dachaufbauten, Kniestock

Entgegen den bisherigen Festsetzungen für Dachgauben bzw. Dachaufbauten (Wiederkehre, Dachgauben) entfallen diese im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung ersatzlos. Hierbei werden erneut umfangreiche Spielräume eröffnet, um die beabsichtigte Bauweise bzw. Bebauung und Gestaltung in seiner städtebaulichen Vielfalt und aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypologien Rechnung zu tragen.

Die rechtskräftige Festsetzung für Kniestöcke im WA 1 entfällt. Auch bei einer zweigeschossigen Bauweise von Gebäude im WA 2 sind Kniestöcke unzulässig. Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der jeweiligen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung in ausreichender Weise gesteuert werden, wodurch die Festsetzung eines Kniestockes entbehrlich ist.

5 Unveränderte rechtskräftige Festsetzungen gemäß 1. Änderung

Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung angestrebte Anpassung des Baurechts bezieht sich ausschließlich auf einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten) und zu Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Dachgauben bzw. Dachaufbauten, Kniestock). Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ gelten unverändert fort. Der Vollständigkeit halber werden die weiterhin gültigen Festsetzungen in die vorliegende Planzeichnung als „III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen, um ein zusammengefasstes und übersichtliches Planwerk zu schaffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die in den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführten Festsetzungen weiterhin auf dem rechtskräftigen

Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ basieren, welcher den Verfahrensunterlagen bzw. der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt wird.

6 Weitere Anpassungen bzw. Änderungen

Zudem ergibt sich aufgrund einer Grenzverlegung eine Änderung bzw. Anpassung im Südwesten des Plangebietes. Die vorhandene planungsrechtlich gesicherte Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche) zwischen den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1805/1 und 1795/4 wird in Richtung Süden in Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße der Pfarrer-Gutbrod-Straße der Fl.-Nr. 1794/2 mit einer Breite von 3,50 m verlagert, um zukünftig das westlich angrenzende Grundstück zu erschließen. Die fußläufige Verbindung in Richtung Westen, welche unmittelbar südlich von der neuen Stichstraße verläuft, bleibt davon unberührt und wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen. Für die bisher geplante Stichstraße im Norden wird die Fortführung einer privaten Grundstücksfläche in Form eines Allgemeinen Wohngebietes begründet. Mit der Anpassung bzw. der Verlagerung der Stichstraße nach Süden werden keine Grundzüge der Planung berührt, wodurch die Darstellung als Verkehrsfläche weiterhin als nachrichtliche Übernahme bzw. Hinweis aufgeführt wird. Veränderungen bzw. Auswirkungen an der gegenwärtigen Erschließung des Plangebietes ergeben sich dadurch nicht. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1797 wird weiterhin von der Stichstraße erschlossen. Das Grundstück mit Fl.-Nr. 1805/1 befindet sich gegenwärtig im selben Eigentumsverhältnis wie die Fl.-Nr. 1795/4 und ist somit verkehrlich gesichert. Im Falle abweichender Eigentumsverhältnisse ist eine Dienstbarkeit für die verkehrliche Erschließung über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1795/4 erforderlich. Zusätzlich wird der Geltungsbereich nach Süden geringfügig erweitert, um auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 1794/1 eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 3,60 m als straßenbegleitende Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Die geplanten Grenzveränderungen werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Alle Grundstücke werden weiterhin uneingeschränkt erreicht. Die bisher gesicherte Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 1805/3 für eine potenzielle Trafostation entfällt ersatzlos. Gegenwärtig ist kein (Flächen) Bedarf für eine geplante Trafostation bzw. Versorgungsanlage seitens der LEW Verteilnetze vorhanden. Auch die bisher dargestellte Zweckbestimmung eines Sammelplatzes für Reststoffsammelbehälter ist nicht mehr erforderlich; die Abfall- bzw. Müllentsorgung ist vollständig über die künftig ausgebauten Pfarrer-Gutbrod-Straße sichergestellt.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Im Siedlungsumfeld (Innenstadt Burgau) in einer

Entfernung von ca. 100 m bis 150 m zum Plangebiet ist folgendes Bodendenkmal vorhanden: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Burgau (D-7-7528-0148). Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

8 Energie und Klima

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 202) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen sichern eine innerstädtische Nachverdichtung durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und die Gewährleistung weiterer Gestaltungsmöglichkeiten. Die gegenwärtig unbebauten Flächen weisen bereits geltendes Baurecht im Innenbereich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ auf. Durch die getroffenen Maßnahmen kann die zulässige Bebauung und Nutzung bzw. das zulässige planungsrechtliche Baurecht intensiviert bzw. erhöht werden, um innerörtliche Bauflächen zu verdichten. Damit kann dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt werden. Als städtebaulicher Anlass dient somit insbesondere die innerstädtische Nachverdichtung, wodurch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im vorliegenden innerörtlichen Plangebiet Rechnung getragen wird.

10 Abwehrender Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in Verbindung mit den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu achten. Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten. Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

11 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im

Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

12 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 4 Bayernets GmbH, München
- 5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 6 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 8 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionalverband Donau-Iller
- 15 Schwaben Netz GmbH
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 17 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

13 Anlagen

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinteres Feldle – 1. Änderung“ Planzeichnung mit Begründung i. d. F. vom 23. Januar 1996

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 8. November 2022

Begründung in der Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 8. November 2022

15 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, i. d. Fassung vom 28. Juni 2022 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen
vom 8. November 2022

Dipl. Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:

M. Eng. Alexander Frey

Stadt Burgau, den

.....
Martin Brenner, Erster Bürgermeister