



Gemeinde Scherstetten

Bebauungsplan Nr. 9 mit integrierter Grünordnung

Wohnbaugebiet „Am Birstling II“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 15. Mai 2019

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

A) Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan	4
1.2. Ziele der Planung	5
1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Planungsrechtliche Situation.....	5
1.5. Eigentumsverhältnisse	5
1.6. Denkmalschutz.....	5
1.7. Immissionsschutz.....	6
1.8. Fließgewässer	6
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	6
2. Beschreibung des Plangebietes.....	7
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	7
2.2. Größe	8
2.3. Topographie und Vegetation.....	8
2.4. Geologie und Hydrologie	9
2.5. Grünordnerisches Gesamtkonzept	9
3. Erschließung und Erneuerbare Energien.....	10
3.1. Verkehrliche Erschließung	10
3.2. Wasserversorgung	10
3.3. Abwasserentsorgung	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.5. Stromversorgung.....	11
3.6. Fernmeldeanlagen	11
3.7. Abfallbeseitigung	12
3.8. Erschließungsträger	12
3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung	12
II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht.....	12
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	12

A) Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Scherstetten in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 Wohnbaugebiet „Am Birstling II“ in Scherstetten beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Dies ist möglich, da sich das geplante Wohnbaugebiet im Anschluß an bestehende bebaute Ortsteile anschließt und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO aufweist.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 15.05.2019
2. Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 15.05.2019

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Scherstetten, den

.....

1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Birstling II“ plant die Gemeinde Scherstetten die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung im westlichen Ortsbereich eine rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Die Gemeinde Scherstetten stellt damit dringend benötigte Wohnbauflächen für ihre Bürger zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen.

Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung, der Innenentwicklung im Allgemeinen sowohl eine Entwicklung auf anderen Flächen des Gemeindegebietes wurden von der Gemeinde Scherstetten im Vorfeld dieser Planungen geprüft. Aus verschiedensten Gründen, z.B. fehlende gemeindeeigene Grundstücke, kein Erwerb von Fremdgrundstücken möglich usw. wurde das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes gewählt bzw. hat sich ergeben.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Scherstetten nicht mit besonderer Bedeutung dargestellt. Es wird dem „Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ zugeordnet.

In der Regionalplanung werden folgende Grundsätze genannt:

B V Siedlungswesen

- 1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden

Vorstehende Grundsätze und Ziele werden – soweit möglich – in der Bauleitplanung umgesetzt.

1.2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Scherstetten beabsichtigt die Ausweisung eines Wohnbaugebietes zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aktuell kann die Gemeinde Scherstetten keine eigenen Baugrundstücke für Interessenten anbieten. Wegen der andauernden Nachfrage nach Bauland soll deshalb ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Die Gemeinde Scherstetten will damit ca. 8 neue Wohnbaugrundstücke für ihre Bürger zur Verfügung stellen.

1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scherstetten ist das überplante Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist kein förmliches Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung kann auch eine natürliche Ortsrandeingrünung nach Süden hin realisiert werden, diese existiert derzeit nicht.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich beinahe vollständig im Besitz der Gemeinde Scherstetten. Lediglich der schmale Grünstreifen, der in nördlicher Richtung führt verbleibt in Privatbesitz. Er ist jedoch bereits für die dort vorgesehenen Leitungen durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

1.6. Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.7. Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden teils unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

1.8. Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

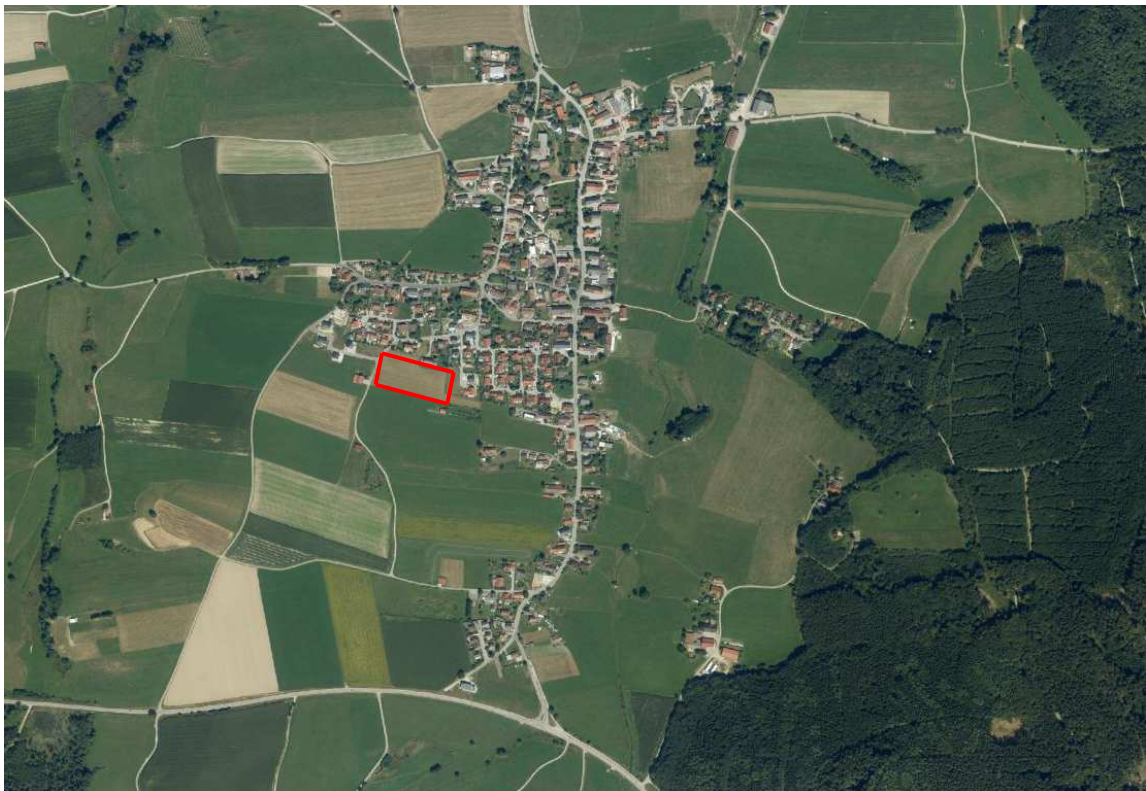
1.9. Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Scherstetten

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Scherstetten. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,70 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen, Norden und Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1395 und 1396 sowie 121/6 (TFl.) der Gemarkung Scherstetten.

2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 0,70 ha. Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Wohnbaugrundstücke (davon Randeingrünung auf Privatgrund)	5.861 703	83,61 10,03
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	790	11,27
3.	Öffentliche Grünflächen	177	2,52
	Sonstige Private Grünflächen	182	2,60
Gesamter Geltungsbereich		7.010	100,00

2.3. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Süden offenen Landwirtschaftsnutzung (Grünland- und Ackerfläche). Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv bewirtschaftet.

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost. Es ist keinerlei Baum- oder Heckenbestand vorhanden.

Details zur Grünordnung werden in der Satzung beschrieben.

2.4. Geologie und Hydrologie

Bislang wurde von der Gemeinde Scherstetten kein Bodengutachten beauftragt.

Aus benachbarten Bodenaufschlüssen ist bekannt: Es wird unterhalb des Oberbodens ausschließlich mit lehmigen Böden gerechnet, die voraussichtlich für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sind. Rechtzeitig vor Beginn der Planungen zur Erschließung werden umfangreiche bodengeologische Untersuchungen durchgeführt, um belastbare Aussagen treffen zu können.

Mit Grundwasser ist im Bereich der üblichen Gründung von Bauwerken jeglicher Art nicht zu rechnen. Schichtenwasser kann lokal auftreten, entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind dann ggfs. zu treffen.

2.5. Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Randeingrünung nach Süden auf Privatgrund
- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des geplanten Wohnbaugebietes erfolgt vom Estweg aus.

3.2. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Scherstetten angeschlossen. Dieses wird vom Zweckverband Stauden-Wasserversorgung erstellt bzw. betrieben und unterhalten.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem).

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen im Plangebiet überwiegend durch Anschluß an den gemeindlichen Regenwasserkanal im Estweg erfolgen.

Für die privaten Grundstücke ist zur Pufferung des Niederschlagswasser-Abflusses die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser vorgesehen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Falls die örtlichen Bodenverhältnisse ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, soll die - zumindest teilweise - Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen geprüft werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung

für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Bei der Planung und Ausführung von Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

3.6. Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises Augsburg. Wertstoffe werden in Wertstoffhöfen im Landkreis gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.8. Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Scherstetten.

3.9. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung

Die Gemeinde Scherstetten möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Zur optimalen Nutzung von Sonnenenergie besteht deshalb die Möglichkeit, aufgrund der frei wählbaren Hauptfirstrichtung der Wohngebäude, sowohl Photovoltaik- als auch Solaranlagen auf den Dächern in Südausrichtung zu errichten. Ferner wird die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus - von der Gemeinde Scherstetten ausdrücklich begrüßt.

II. Grünordnungsplan mit Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung und in der Satzung behandelt. Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Da im Geltungsbereich kein nennenswerter Baum- oder Gehölzbestand überplant wird, entfallen Ausgleichsmaßnahmen.