

Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn

"Meilenäcker II" Vorentwurf

in der Fassung vom 04.02.2020



Gemeinde Breitenbrunn
Kirchstr. 1 in 87739 Breitenbrunn

Erstellt durch:

Anja Ruhdorfer
Landschaftsarchitektin
Am Griesbichl 6
82541 Münsing

Münsing, 04.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....	3
3.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	4
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	7
6.	Hinweise	8
7.	Flächenbilanz	8

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Breitenbrunn ist die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächen essenziell. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Gewerbebaufläche im Plangebiet die räumlichen Potentiale für weiterführende Gewerbeflächen aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Aktuell liegt der Gemeinde Breitenbrunn der Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens vor, das sich derzeit in der Ortslage befindliche und zu klein gewordene Betriebsgelände auszusiedeln. Da die Gemeinde keine bereits erschlossenen Gewerbeflächen für die Umsetzung des Vorhabens anbieten kann, soll die im FNP dargestellte Gewerbebaufläche planerisch umgesetzt werden, um den ortsansässigen Unternehmer am Ort zu halten.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Meilenäcker II“ kann gleichzeitig eine weitere Gewerbefläche geschaffen werden, für die der Gemeinde bereits eine konkrete Anfrage seitens eines weiteren Gewerbebetriebs vorliegt.

2. **RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN**

2.1 **Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert 01.03.2018 wird Breitenbrunn als Gemeinde im allgemein ländlichen Raum eingestuft.

Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die folgenden Festlegungen hinausgehen:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

2.2 **Regionalplan**

Breitenbrunn liegt an der regional bedeutsamen Entwicklungsachse Mindelheim - Krumbach – Günzburg. Breitenbrunn ist gemäß Regionalplan kein zentraler Ort, die nächsten Kleinzentren sind Pfaffenhausen und Babenhausen.

Für das Plangebiet sind in den Raumnutzungskarte Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“ keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren.

2.3 **Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn (zuletzt geändert 06.07.2004) weist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet sowie reduziertes Gewer-

begebiet aus. Der Bebauungsplan mit der vorgesehenen Nutzung kann somit aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn (Stand 2004, Architekten Ingenieure Stadtplaner, Stadtbergen sowie Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach), ohne Maßstab.

2.4 **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für das Gewerbegebiet westlich des Plangebiets besteht ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Meilenäcker“, in Kraft getreten am 10.11.2011.

Für die im Osten angrenzende Wohnbebauung liegt eine Ortsabrundungssatzung, in Kraft getreten am 11.11.1995, vor.

3. **BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

3.1 **Lage im Raum**

Die Gemeinde Breitenbrunn liegt in der naturräumlichen Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ im Landkreis Unterallgäu, circa 25 Kilometer östlich von Memmingen und 15 Kilometer nördlich von Mindelheim.

Das Plangebiet „Meilenäcker II“ liegt am östlichen Ortsrand von Breitenbrunn an der Ortseingangsstraße (St2017) und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Meilenäcker“ sowie an die Ortslage von Breitenbrunn. Südlich des Plangebiets befinden sich die Sport- und Freizeitflächen Breitenbrunns.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Breitenbrunn:

Grundstück 787 und 787/6 sowie eine Teilfläche von Grundstück 788.

Die Grundstücke 787 und 787/6 befinden sich in Privateigentum, das Grundstück 788 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Breitenbrunn.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Planzeichnung.

3.3 Nutzungen im Plangebiet

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Grundstück 788 ist derzeit als Feldweg ausgebaut, für die Realisierung des Gewerbegebiets wird dieser zusammen mit der angrenzenden Fläche 787/6 als Erschließungsstraße ausgebaut.

3.4 Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Westen zum Plangebiet schließen weitere Gewerbeflächen der Gemeinde Breitenbrunn an. Die Flächen nördlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2017. Südlich der Staatsstraße befinden sich Sport- und Freizeitflächen der Gemeinde Breitenbrunn.

3.5 Erschließung

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind über die Staatsstraße St2017 sowie die neu auszubauende Stichstraße (vergl. Planzeichnung) erschlossen. Die Gemeinde Breitenbrunn hat im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits einen städtebaulichen Vertrag mit dem privaten Eigentümer der geplanten Gewerbefläche (Investor) vereinbart, der die Herstellung der Erschließungsanlagen regelt.

3.6 Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Staatsstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird geprüft, ob diese für den Anschluss der zusätzlichen Gewerbeflächen ausreichend dimensioniert sind.

Unverschmutztes Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen muss auf den jeweiligen Gewerbeflächen versickert werden.

3.7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Untersuchung der Altauffüllung (geotechnischen Büros Udo Bosch vom 27. Mai 2014) hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich.

Aushubmaterial, das im Rahmen der Bauarbeiten möglicherweise anfällt, muss auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 entsorgt werden. Bei Aushubarbeiten muss die Menge und die Lage der im Untergrund verbleibenden Auffüllung dokumentiert werden.

In den bis in eine Tiefe von 2m unter Gelände anstehenden Auffüllflächen kann aus Gründen des Grundwasserschutzes keine Versickerungsanlage erstellt werden. In den darunter anstehenden Oberen Süßwassermolasse ist die Erstellung von Versickerungsanlagen noch möglich.

Die Altauffüllung befindet sich auf Flurstück 787 und somit im privaten Eigentum. Bei Umsetzung der Gewerbefläche liegt der Umgang mit der Altauffüllung in Verantwortung des Eigentümers. Es können keine Ansprüche an die Gemeinde Breitenbrunn gestellt werden.

3.8 Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die geplante Gewerbefläche liegt in der hydrogeologischen Einheit des „Schotter und Kiessande der Mittleren Oberen Süßwassermolasse“ und wird als Kies und Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen; Poren-GwLeiter eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Gewerbebetriebs zur Aus siedlung des bestehenden Betriebsgeländes aus der Ortslage, soll der kurz- bis mittelfris tige Bedarf zur Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben gedeckt werden. Da zu wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorbereitenden Bauleitpla nung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

4.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet begründet sich dadurch, dass die Nut zungen für die Gewerbeansiedlung auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benö tigen.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vor handenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE werden deshalb mit einer Obergrenze für Gebäude in m ü.NN festgesetzt. Bei dieser Höhenfestlegung wurde berücksichtigt, dass Gebäude von ca. 11,5 m Höhe verwirklicht werden können, gemessen vom beste henden mittleren Gelände. Auf die Festlegung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wur de verzichtet, da geplante Grundstücksgrenzen bisher nicht konkret festgelegt werden konnten. Eine Höhe bis zu 11,0 m konnte auch in dem westlich angrenzenden Gebiet re alisiert werden, da diese Gebäudehöhe aufgrund der Art der Gewerbebetriebe sowie der Arbeitsabläufe und -einrichtungen zwingend erforderlich ist.

4.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücks fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so ge wählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

4.6 Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugren zen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermie den wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Er scheinungsbild nicht beeinträchtigen.

Sonstige Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. In den GE-Flächen sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Durch die Ausweisung des Baufensters kann somit ein Abstand von 15 m zur Staatsstraße gewährleistet werden.

In den Grünflächen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig, mit Ausnahme von Anlagen zu Ableitung unverschmutzten Niederschlagswassers, da dieses auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden muss.

4.7 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche und private Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die private Verkehrsfläche dient der Zufahrt zu den Gewerbestandstücken ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die Unterteilung verdeutlicht die im städtebaulichen Vertrag geschlossene Vereinbarung der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern.

4.8 Grünflächen

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes.

4.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Dabei sind, aus Gründen des Landschaftsbildes zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern zulässig.

4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachdeckung

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech.

Wasserhaushalt

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 157, Gemarkung Bedernau erbracht. Die konkrete Konzeption der Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Verfahren benannt.

4.11 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote pfg1 und pfg2 dienen der Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Die zu verwendenden Gehölzarten sind aufgelistet.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen

In Anlehnung an umgebende Bebauungspläne sowie zum Schutz des Landschaftsbildes ist im GE1 nur Satteldächer oder Pultdächer und im GE2 nur Satteldächer zulässig.

Im GE2, das direkt an die bestehende Wohnbebauung grenzt und für eine mögliches Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen ist, sind nur steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-48° zulässig. Dies dient dem Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild.

Im GE1 sind Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5°-35° zulässig, um den speziellen Anforderungen an Gewerbehallen entgegenzukommen und gleichzeitig das Landschaftsbild zu schonen.

Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern.

5.2 Werbeanlagen

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortseingangssituation sowie zum Schutz des Landschaftsbildes sind Beschränkungen zu Werbeanlagen aufgeführt.

5.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf maximal 2,00 m beschränkt, um den Ortsbildcharakter zu wahren. Mauern werden aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) ausgeschlossen.

Unzulässigkeit von Freileitungen

Im Hinblick auf eine ansprechende Ortseingangssituation sind Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen nicht zulässig.

6. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Bodenfunde, Bodendenkmäler
- Altlasten
- Nutzung von Regenwasser
- Pflanzungen
- Duldung von Immissionen
- Anbauverbotszone

7. FLÄCHENBILANZ

Gewerbefläche	15.321 m ²
Private Grünfläche	896 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	574 m ²
Verkehrsfläche, privat	832 m ²

Geltungsbereich gesamt	17.623 m²