



GEMEINDE RETTENBACH AM AUERBERG

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Weichberg - 1. Erweiterung“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Endfertigung:

25.02.2019

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	5
3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs	5
4.2 Erschließung	5
4.3 Eigentumsverhältnisse	5
5. Planungsziel und Planungskonzept	6
5.1 Städtebauliches Konzept	6
5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.3 Art der baulichen Nutzung	6
5.4 Maß der baulichen Nutzung	6
5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	6
5.6 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz	6
5.7 Gestalterische Festsetzungen	7
5.8 Landwirtschaft	7
6. Hinweise	7

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Rettenbach am Auerberg hat seit 2010 einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die 1. Änderung des FNP wurde am 05.10.2016 wirksam. Darin ist der Geltungsbereich als südlicher Teil der Wohnbaufläche (W III) ausgewiesen. Bei dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind 7 Bauplätze ausgewiesen.

Am 25.02.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rettenbach die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weichberg - 1. Erweiterung“ für die Flurnummern 449/14, 449/15, 449/16, 449/17, 449/18, 449/19, 449/20, 449/21, 449/22, 449/23, 449/24, 449/25, 449/26, 449/27, 449/28, 449/29, 449/30, 449/31, 449/32, 22/13, 22/15, 22/24, 22/25 und 449/2 Gemarkung Rettenbach, beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13a des BauGB durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage der Gemeinde Rettenbach.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die 1. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.
- Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung einer bestehenden Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist aufgrund der Vorprüfung nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Der Plan- und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weichberg 1. Erweiterung“ ersetzt den Planteil und Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gänze.

Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen bleiben unverändert rechtswirksam.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der weitergehenden Planungen zum Straßenbau hat sich der bestehende Baugrund als unzureichend herausgestellt.

Auszug aus dem Ingenieurgeologischen Gutachten der GeoUmweltTeam GmbH vom 30.06.2016:

5.5 Straßenbaumaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsstraßen oberflächennah in den weichen bzw. lockeren Stillwassersedimenten liegen.

Nach der ZTVE-StB 09 wird für frostempfindliche Böden (F3 - Böden) auf dem Planum bzw. Untergrund ein Verformungsmodul von $EV2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$ gefordert. Dieser Wert wird in den anstehenden, bindigen Stillwassersedimenten nicht erreicht, so dass lokal im Bereich von geplanten Fahrbahnflächen einheitliche, Baugrund verbessernde Maßnahmen erforderlich werden.

Es wird empfohlen, Straßen bzw. deren frostsichere Tragschicht auf einem Teilbodenersatzkörper von mind. 50 cm zu gründen. Auf dem Teilbodenersatzkörper ist der frostsichere Oberbau herzustellen. Der fachgerechte Einbau des Kiesbodenersatzkörpers (empfohlen: $EV2 \geq 45 \text{ MN/m}^2$, Verhältniswert $EV2 / EV1 \geq 2,3$) ist anhand von statischen Plattendruckversuchen zu überprüfen. Diese können von unserem Büro in der Funktion einer Eigen- oder Fremdüberwachung ausgeführt werden.

5.6 Kanalbaumaßnahmen

Die Tiefenlage und die Lage der Kanäle sind noch nicht bekannt. Grundsätzlich gilt, dass Kanalgräben im Schutz eines Verbaufelensystems herzustellen sind.

Im Neubaugebiet sind die Kanalleitungen in den weichen bzw. lockeren, im Grundwasserbereich auch breiigen Stillwassersedimenten zu gründen. Dazu ist unter dem Sandbett - je nach Verlegetiefe - ein Teilbodenersatzkörper zur Bodenverbesserung erforderlich (Schotter oder Betonrecyclingmaterial), der der Tiefenlage der tragfähigen Stillwassersedimente (steife Konsistenz / mitteldichter Lagerungszustand) angepasst wird. Da hier die Erschließungsstraße ebenfalls über einen Teilbodenersatzkörper gegründet werden sollte, können die Kanalleitungen im Straßenbereich verlegt werden.

Da das Grundwasser z. T. sehr hoch ansteht und eine Leitungsverlegung im offenen Graben technisch sehr schwierig ist, wird empfohlen, die Abwässer alternativ über ein Druckleitungssystem zu entsorgen, das setzungsunempfindlich ist und in allen Böden - auch im Straßenbereich - verlegt werden kann.

Durch diesen Sachstand wurde die Straßenplanung überhöht (ca. 1,5 m) ausgeführt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Wie bereits aufgeführt besitzt die Gemeinde Rettenbach einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die betreffende Fläche als Wohnfläche festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich demzufolge aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch in der näheren Umgebung, befinden sich keine Einzeldenkmäler oder Sichtbeziehungen zu historischen Ensembles.

3.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Biotop- und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Baugebiets „Am Weichenberg“ - 1. Bauabschnitt am östlichen Ortsrand von Rettenbach am Auerberg mit seiner überwiegenden 2-geschossigen Bebauung (I+D; II;). Nach Westen grenzt die Ortslage von Rettenbach a. Auerberg mit Wohn- und Dorfgebietszuweisung an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch das Baugebiet „Am Weichenberg“ begrenzt, im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die neugeplanten Straße Kloster und Wiedewies.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Bau- und Straßengrundstücke befinden sich noch zum Großteil im Eigentum der Gemeinde.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Zentrale Aufgabe der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es, die Höhenlagen der geplanten Grundstücke der neuen Straßenlage anzupassen.

Im Zuge der Planungen hat sich gezeigt dass auf den einzelnen Baugrundstücken massive Auffüllung notwendig sind, die über das zulässige Maß des Art. 57 § 1 Abs. 9 hinausgehen. Zudem ist durch eine „Neumodellierung“ des Geländes das Gelände zur Berechnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO neu zu definieren.

In der Planzeichnung wurden deshalb auf Grundlage der bereits bestehenden Ausführungsplanung der Straßenplanung neue Höhenkoten in der Planung verbindlich festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Geländeanschlüsse an den öffentlichen Grund, als auch zu den Nachbargrundstücken zu realisieren sind.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Weichberg - 1. Erweiterung“ um eine Anpassung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ bleiben unverändert rechtswirksam.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird durch eine absolute Höhenangabe definiert. Diese Höhenangabe (z.B. 838,40 ü.NN) resultiert aus der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsplanung.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Regelungen des Art. 6 der BayBO sind anzuwenden. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist das im Plan eingetragene bzw. durch Höhenkoten festgesetzte neue Gelände heranzuziehen.

5.6 Grünordnung, Naturschutz, Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin rechtswirksam, da sie im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geändert wurden.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Im Planteil wurde die ursprüngliche Festsetzung 1.2.6 (*Die Firstrichtung wird parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Firstrichtung des Hauptgebäudes abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.*) zur verbindlichen Ausrichtung der Firste gestrichen, da sich diese bereits bei den ersten eingereichten Bauanträgen als nicht praktikabel erwiesen hat.

Durch die Änderung der Geländehöhen ist die Festsetzung 2.4 (*Aufschüttungen und Abgrabungen*) ersatzlos zu streichen.

Die weiteren, nicht geänderten, textlichen Festsetzungen zur Gestaltung bleiben rechtswirksam.

5.8 Landwirtschaft

Das Gebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die durch die Bewirtschaftung i. S. d. § 201 BauGB verursachten Lärm- und Geruchsimmissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Entwicklung und damit die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt werden.

6. Hinweise

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

Gemeinde Rettenbach am Auerberg,

Reiner Friedl
1. Bürgermeister