



**Begründung
zum einfachen Bebauungsplan in Biesenhard
in der Fassung vom 14.10.2019**

1. Allgemeines

1.1 Anlass für den Erlass

Die Grundstücke Fl.Nr. 237/6 und 237/7 der Gemarkung Biesenhard sind als Baugrundstücke vorgesehen und auch entsprechend veranlagt worden. Das Grundstück Fl.Nr. 237 der Gemarkung Biesenhard wird landwirtschaftlich genutzt. In mittelbarer Nachbarschaft (Richtung Westen) befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nr. 623/9 und Fl.Nr. 1340/1 der Gemarkung Biesenhard ein Fuhrunternehmen. Im Norden und Osten grenzen Wohnhäuser an den Geltungsbereich.

Aufgrund dieser Gemengelage ist die Beurteilung von Bauvorhaben umfangreich und aufwändig.

1.2 Zielsetzung

Zweck des Bebauungsplanes ist die verbindliche Zuordnung der Nutzungen der im Geltungsbereich befindlichen Bauvorhaben zu einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO). Durch die ausschließliche Zulassung von „Wohnen“ an der Ostseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den gleichzeitigen Ausschluss von Wohnen auf dem restlichen Geltungsbereich kann der Gebietscharakter erhalten werden. Der benachbarte Fuhrbetrieb wird damit in seinem Betriebsumfang nicht eingeschränkt und die möglichen Baugrundstücke bleiben erhalten.

Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, im Innenbereich Nachverdichtungen zu ermöglichen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Wellheim ist die Fläche des Geltungsbereiches als „M“ (gemischte Fläche) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Überplanung des Gebietes mit einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ist zulässig.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und damit die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB ist bauleitplanerisch ausreichend, da die sonstigen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, öffentliche Verkehrsflächen, etc.) keiner Regelungsnotwendigkeit bedürfen.

3. Städtebauliche Situation

Durch die umliegende Bebauung von Osten, Norden und Westen sowie der bereits auf dem Grundstück Fl.Nr. 237 bestehenden Bebauungen ist diese Fläche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

4. Festsetzungen

Die derzeitige Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 237 ist landwirtschaftlich geprägt. Es befinden sich bereits landwirtschaftliche Gebäude dort, das Restgrundstück wird als Weide und zur Lagerung von Holz genutzt. Die Grundstücke Fl.Nr. 237/6 und 237/7



der Gemarkung Biesenhard wurden bereits vor über 20 Jahren im Anschluss an das Baugebiet „Zur Buche“ zur Wohnbebauung vorgesehen.

Um einerseits die Wohnbebauung im Baugebiet „Zur Buche“ vor den landwirtschaftlichen Immissionen und andererseits das benachbarte Fuhrunternehmen vor einer heranrückenden (reinen) Wohnbebauung zu schützen wird für den Geltungsbereich ein „Dorfgebiet“ festgesetzt. Auf diese Weise dient sich das Gebiet gegenseitig als „Puffer“.

Gemäß Gutachten Nr. 2132/7 vom 19.01.2001 sowie der gutachterlichen Stellungnahme des Büros ACCON aus Nördlingen vom 18.04.2019 (Az. AT8707_01_S) sind die vom vorgenannten Unternehmen ausgehenden Emissionen und bei den Grundstücken Fl.Nr. 237/6 und 237/7 ankommenden Immissionen bei Bewertung eines Dorfgebietes im zulässigen Bereich. Aufgrund der eingehaltenen Immissionswerte werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die Festsetzung für die beiden zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nr. 237/6 und 237/7 der Gemarkung Biesenhard als ein Dorfgebiet mit vorgeschriebener Nutzung „Wohnen“ ist auch mit dem benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstück im Westen und dem allgemeinen Wohngebiet im Osten verträglich.

Folglich sind die auf dem näher Richtung Westen liegenden Grundstück Fl.Nr. 237 der Gemarkung Biesenhard ankommenden Immissionswerte für eine gesunde Wohnnutzung überschritten. Diese Nutzung muss dort unterbunden werden. Allerdings ist dort eine gemäß § 5 BauNVO vorgegebene Nutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB zulässig. Die Ausweisung eines Dorfgebietes mit den festgesetzten Nutzungsbeschränkungen beeinträchtigt das benachbarte Fuhrunternehmen nicht und garantiert eine gleichbleibende Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 237 und die Verhinderung einer heranrückenden, schutzwürdigeren Bebauung.

5. Erschließung

Der landwirtschaftlich genutzte Bereich (Fl.Nr. 237) ist über den gemeindlichen Feldweg Fl.Nr. 238 verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Eine weitere Erschließung von der Ostgrenze zur Pfahlstraße ist nicht geplant. Eine Kanalisation oder Trink- bzw. Brauchwasserversorgung ist nicht erforderlich. Das Regenwasser hat auf dem Grundstück ausreichend Flächen zur Versickerung.

Der dem Wohnen vorgesehene Bereich (Fl.Nr. 237/6 und 237/7) ist über die „Pfahlstraße“ (Fl.Nr. 236/10) durch das benachbarte Wohngebiet ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Sowohl Trinkwasserleitung als auch Kanal führen ebenfalls über die „Pfahlstraße“ zu den beiden Grundstücken. Ein Anschluss ist möglich.

Eine wirksame Beseitigung des Mülls ist gegeben.



6. Umweltbericht

Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m². Diese wird bereits landwirtschaftlich genutzt, ist zum Teil bebaut und befestigt. Der Hauptteil der Flächen wird als Weide genutzt. Zudem werden die Grundstücke bereits dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bzw. ein Entzug von Naturflächen findet nicht statt.

Prognose

An der Nutzung des Grundstücks wird sich wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes nichts wesentlich ändern. Lediglich an der Westseite sollen zwei Wohnhäuser entstehen können. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich die Situation der Grundstücke umweltschutzrechtlich nicht ändern bzw. verschlechtern. Es ist bei Bebauung der genannten Grundstücke mit je einem Wohnhaus sogar davon auszugehen, dass sich die naturschutzrechtliche Situation auf diesen Grundstücken qualitativ steigern wird, da eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit Hecken oder einem Baum wahrscheinlich ist. Derzeit befinden sich auf den Grundstücken keinerlei Gehölze bzw. Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere und Vögel.

Geplante Maßnahmen

Auf Grund des unveränderten Zustandes sind die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend gewürdigt worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden so sind diese auf das jeweilige Einzelbauvorhaben abzustimmen und in den jeweiligen Genehmigungsverfahren festzulegen. Die Ausgleichsflächen sind vom jeweiligen Eigentümer bereitzustellen.

Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Umweltbelastungen verbunden. Vielmehr findet eine Nachverdichtung statt, welche einen weiteren Flächenverbrauch verhindert. Ausgleichende Maßnahmen sind deshalb nicht vorgesehen.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind zusammenfassend nicht gegeben.

Wellheim, den 15.03.2021


Robert Husterer
1. Bürgermeister

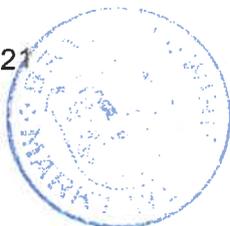




1. Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 31.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2019 hat in der Zeit vom 19.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2019 hat in der Zeit vom 11.12.2019 bis 27.01.2020 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis 19.06.2020 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2020 bis 22.09.2020 beteiligt.
6. Der Markt Wellheim hat mit Beschluss des Marktrats vom 25.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Wellheim, den 15.03.2021

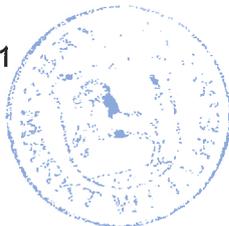

Robert Husterer
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Markt Wellheim, den 15.03.2021


Robert Husterer
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Wellheim, den 15.03.2021


Robert Husterer
1. Bürgermeister



Einfacher Bebauungsplan in Biesenhard „Nordwestlich der Pfahlstraße“
samt Begründung und Verfahrensvermerk