Gemeinde Waltenhausen

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben

Teil C - Begründung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Jugendtreff Weiler"

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen

Dammstraße 1
86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0
Fax: (08292) 96054-9

redakt. geändert 30.10.2014
Entwurf vom 31.07.2014

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass**
2. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Standortalternativen**
4. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
5. **Geplante und bestehende bauliche Nutzung, bauliche Gestaltung**
6. **Erschließung, Ver- und Entsorgung, Grundstücksentwässerung**
7. **Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht**
8. **Immissionsschutz**
9. **Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächenstatistik**
10. **Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

1. Umweltbericht, Hans Marz, Dipl. Ing. (FH) Landespflege vom 31.07.2014, redakt. geändert 30.10.2014
2. Skizze Jugendtreff, Grundriss, Ansicht

1. Anlass

In der Gemeinde Waltenhausen, OT Weiler besteht auf dem Gelände der früheren Wasserreserve des Ortsteiles ein recht aktiver Jugendtreff, der sich sehr positiv auf das Gemeinwesen auswirkt und für die Jugendlichen im Ortsteil einen wichtigen Anlaufpunkt darstellt.

Seitens der Einwohner des Ortsteiles wird der Jugendtreff an seinem heutigen Standort begrüßt und unterstützt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung und Gestaltung des Jugendtreffs rechtswirksam geregelt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Waltenhausen besitzt keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf daher der Genehmigung durch das Landratsamt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 170 (frühere Wasserreserve des Ortsteiles), sowie Teilflächen der Fl. Nr. 175 (Wirtschaftsweg) und Fl. Nr. 469 (Baum- und Strauchschnittlagerfläche sowie Erddeponie der Gemeinde)

Derzeit bildet der in Eigeninitiative der Jugendlichen mit Unterstützung der Einwohner des Ortsteiles errichtete Jugendtreff eine ungenehmigte bauliche Anlage, ca. 150 m außerhalb der geschlossenen Bebauung des Ortsteiles. Der Hauptort Waltenhausen ist knapp 2,5 km entfernt. Der Jugendtreff befindet sich auf dem gemeindlichen Grundstück der früheren Wasserreserve des Ortsteiles. Die Wasserreserve ist aufgelassen und wird nicht mehr betrieben.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Grundlagen für den Erhalt und Betrieb des Jugendtreffs geschaffen werden. Das gemeindliche Einverständnis hierzu liegt vor. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Der bestehende Jugendtreff ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mittels Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.

3. Standortalternativen

Im Vorfeld zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Jugendlichen und Einwohner des Ortsteiles Weiler alternative, nach Möglichkeit auch noch besser ortsangebundene Standorte im Vergleich zum bestehenden Standort gesucht und geprüft. Als einziges Angebot ergab sich dabei eine Möglichkeit im Südwesten des Ortsteiles auf der Fl. Nr. 36, an der Gartenstraße. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich hierbei im günstigsten Falle (= max. Entfernung) in ca. 50 m bis 75 m Entfernung (3 Wohnhäuser).

Nach erster immissionsschutzfachlicher Überprüfung stellte sich diese Standortalternative jedoch als wenig geeignet heraus. Insbesondere zur Nachtzeit können die max. zulässigen Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden. Aus Gründen der Lärmvorsorge müsste der Betrieb des Jugendtreffs auf die Zeiten von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt werden, Veranstaltungen und Nutzungen im Freien müssten ausgeschlossen werden.

Im Gegensatz hierzu liegt der bestehende Jugendtreff mit rd. 150 m Entfernung zum nächsten Wohngebäude immissionsschutztechnisch deutlich günstiger und ist trotzdem vom Ort aus schnell zu erreichen.

Der in einfacher Holzbauweise errichtete Jugendtreff besitzt die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung. Mit Luftlinie rd. 140 m Entfernung zum Ortsrand bzw. fußläufig ca. 350 m bis 400 m bis ins Ortszentrum, vorhandenem Wasser- und Stromanschluss sowie verkehrsmäßig guter Erschließung über einen bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweg sind alle notwendigen Standortvoraussetzungen gegeben. Per Unterschriftenliste sprachen sich alle Wahlberechtigten Einwohner des Ortsteiles für den Erhalt des Jugendtreffs am heutigen Standort aus.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Die Gemeinde Waltenhausen besteht aus den 3 Ortsteilen Waltenhausen, Hairenbuch und Weiler. Der Ortsteil Weiler bildet den südlichsten Punkt des Gemeindegebietes und liegt rd. 2,3 km vom Hauptort Waltenhausen entfernt.

Abb. 1: Lage OT Weiler und Jugendtreff im Landschaftsraum

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Weiler. Der Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt rd. 140 m.

Der gesamte weitere Landschaftsraum ist stark ländlich geprägt und relativ dünn besiedelt. Der Jugendtreff ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, die sich über eine im Süden, Osten und Westen von Wald umrahmte Hochfläche erstrecken.

Westlich des Jugendtreffs durchschneidet ein bestehender Wirtschaftsweg (Fl.Nr. 175) das Plangebiet. Westlich des Wirtschaftsweges schließen eine Baum- und Strauchschnittlagerfläche sowie die Erddeponie der Gemeinde an.

Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt rd. 569,5 m².

Abb. 2: Lage des Jugendtreffs zur Ortschaft

Der Jugendtreff selbst befindet sich auf dem Grundstück der früheren Wasserreserve der Gemeinde (Fl.Nr. 170). Die Wasserreserve ist aufgelassen und wird nicht mehr betrieben. Im Gelände vorhanden ist noch das ehemalige Betriebsgebäude der Wasserreserve, das derzeit als Elektroverteilerstation für einen ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Funkmast des Landkreises und für den Jugendtreff dient. Ein wesentlicher Teil des Geländes wird durch die über dem früheren Wasserbehälter befindliche Hügelaufschüttung eingenommen.

Im Norden ist das Grundstück der Wasserreserve durch verschiedene, aus Anflug entstandene Gehölze begrünt. Am Südrand des Grundstückes befinden sich 2 große Linden, die in der Satzung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt wurden.

Der Jugendtreff selbst schließt sich an den westlichen Rand der Hügelaufschüttung der Wasserreserve an und nimmt die hier verfügbare, weitgehendst ebene Fläche zwischen Böschungsfuß der Wasserreserve und Wirtschaftsweg ein.

Westlich des Wirtschaftsweges, im Randbereich der Baum- und Strauchschnittlagerfläche der Gemeinde, ist die Anlage von ca. 5 - 6 PKW-Stellplätzen geplant. Die Stellplätze werden wasserdurchlässig mit einer Kiesbefestigung versehen. Der nördliche und westliche Rand der Stellplätze erhält gegenüber der Lagerfläche eine Eingrünung aus örtlich vorhandenen standorttypischen Gehölzen.

5. Geplante und bestehende bauliche Nutzung, bauliche Gestaltung

Das Plangebiet wurde als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, mit der Zweckbestimmung Jugendtreff ausgewiesen.

Die überbaubaren Flächen wurden auf den Standort des bestehenden Jugendtreffs und das vorhandene ehemalige Betriebsgebäude der Wasserreserve beschränkt. Das ehemalige Betriebsgebäude der Wasserreserve kann durch den Jugendtreff für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, als Lagerfläche oder auch zur Errichtung von Toilettenanlagen genutzt werden. Hierfür wurde eine mögliche Erweiterung um max. 2,0 m nach Norden zugelassen.

Innerhalb der am Nordrand der überbaubaren Fläche des Jugendtreffs zurückspringenden Ecke befindet sich ein Funkmast des Landkreises, mit rd. 27 m Höhe. Der Funkmast beinhaltet auch Antennenanlagen eines Mobilfunkbetreibers. Nach Rücksprache mit dem Kreisbrandrat, Herrn Spiller, wird der Funkmast für den Landkreis mit Umstellung auf Digitalfunk in naher Zukunft eventuell entbehrlich. Ein Konflikt mit dem bestehenden Jugendtreff besteht nach derzeitiger Kenntnis nicht.

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung wurden auf das notwendige Minimum zur Sicherung und zum Erhalt des bestehenden Jugendtreffs mit dem als Nebengebäude fungierenden ehemaligen Betriebsgebäude der Wasserreserve beschränkt. Erweiterungen des Jugendtreffs über seine heutige flächenmäßige Ausdehnung hinaus sind nur in geringfügigem Umfang im Bereich des Nebengebäudes, ehemaliges Betriebsgebäude der Wasserreserve, z. B. für die Verbesserung der Toilettenanlagen, zulässig. Die Baugrenzen wurden im wesentlichen nach dem heutigen Gebäudebestand festgelegt.

Als Dachform wurden, entsprechend dem heutigen Bestand, Pultdach und Satteldach mit entsprechend flacher Neigung zugelassen. Das ehemalige Betriebsgebäude der Wasserreserve weist heute ein Flachdach auf und besitzt diesbezüglich Bestandsschutz. Bei einer etwaigen baulichen Renovierung oder Umgestaltung besteht die Möglichkeit zum sicheren Abfluss des anfallenden Dachwassers ein flaches Satteldach oder Pultdach nachzurüsten.

Die Höhenbegrenzung der zulässigen Bebauung wurde auf ein niedriges, eingeschossiges Gebäude festgelegt. Die max. zulässige Gebäudehöhe über OK-Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen an Oberkante First bei einem Satteldach oder am Hochrand eines Pultdaches beträgt 4,25 m.

Aufgrund seiner von der geschlossenen Ortschaft abgesetzten Lage in der Feldflur wurden Einfriedungen, Zäune, Mauern o. ä. um den Bereich des Jugendtreffs nicht zugelassen. Es ist eine offene und durchgängige Struktur für alle Tierarten vorgesehen.

Ein dauerhafter Aufenthalt im Gebäude oder eine Wohnnutzung sind nicht zugelassen.

Außenbeleuchtungen sind möglichst gering zu halten. Es ist darauf zu achten, dass keine Abstrahlung in die freie Landschaft erfolgt, die Beleuchtung soll sich auf den Jugendtreff konzentrieren.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Grundstücksentwässerung

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen asphaltierten Feldweg Fl.Nr. 440 und in der weiteren Fortführung über den nach Norden führenden Feldweg Fl.Nr. 175.

Durch seine noch relativ ortsnahe Lage kann das Jugendzentrum gut zu Fuß, per Fahrrad, Motorroller o. ä. erreicht werden. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die auf einzelne Wochentage eingegrenzten Öffnungszeiten des Jugendtreffs.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom ist über die gemeindliche Wasserversorgung und die öffentliche Stromversorgung gegeben. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser aus den Dachflächen und den geringfügig befestigten Außenflächen wird breitflächig im angrenzenden Gelände versickert.

Der Ortsteil Weiler der Gemeinde Waltenhausen liegt in einem bezeichneten Gebiet, das nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist. Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil erfolgt dezentral über Kleinkläranlagen.

Auf Grund der unregelmäßigen Nutzung (ca. 1 – 2 mal pro Woche), der geringen Besucherzahl (i. M. ca. 5 – 6 Jugendliche) und des damit verbundenen sehr geringen Abwasseranfalles im Jugendtreff, kann ein einwandfrei funktionierender Betrieb einer Kleinkläranlage nicht gewährleistet werden und würde der Bau und Betrieb einer Kleinkläranlage ein im Verhältnis unzumutbarerer großer Aufwand bedeuten.

Nach Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde kann deshalb ausnahmsweise alternativ die Abwasserentsorgung zur Ableitung in einen geschlossenen, wasserdichten abflusslosen Behälter erfolgen, der regelmäßig, z. B. mittels eines Vakuumfasses eines ortsansässigen Landwirtes, in die Kläranlage entsorgt wird.

Für die Errichtung des abflusslosen Behälters ist eine wasserrechtliche Sondergenehmigung zu beantragen. Der Antrag wurde der Fachbehörde am 31.07.2014 durch die Gemeinde vorgelegt und die Genehmigung für diesen Einzelfall durch die Fachbehörde in Aussicht gestellt.

7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht

Als grünordnerische Maßnahmen wurde die Erhaltung der beiden auf dem Grundstück Fl. Nr. 170 vorhandenen Linden festgesetzt und des nördlich aus Anflug entstandenen Gehölzbestandes. Pflege und Auslichten des Gehölzbestandes, insbesondere in unmittelbarere Nachbarschaft zu den bestehenden Gebäuden, ist zulässig Weiterhin festgesetzt wurde die Eingrünung der geplanten Parkflächen u. a. durch auf den Stock setzen und Verpflanzen des Bestandes.

Mit den geplanten Maßnahmen kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf darüberhinausgehende weitere Maßnahmen oder die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der geringen Erheblichkeit des Eingriffes verzichtet werden.

Für das Vorhaben/ Plangebiet wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt, der der Begründung in Anlage 1 als eigenständiger Bestandteil beigefügt ist.

8. Immissionsschutz

Mit dem Abstand von rd. 140 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine relevanten Belange des Immissionsschutzes durch die Lage des Jugendtreffs zu erwarten. Seitens der örtlichen Bevölkerung wird der Jugendtreff als wichtige Anlaufstelle für die Jugendlichen innerhalb der Gemeinde unterstützt. Aufgrund der ausgeprägten ländlichen Struktur im weiteren Raum sowie fehlender öffentlicher Nahverkehrsverbindungen, bestehen für die Jugendlichen keine anderen noch mit einfachen Mitteln erreichbaren Treffpunkte.

Der Jugendtreff bildet einen wesentlichen Bestandteil des örtlichen Gemeinwesens. Der Betrieb des Jugendtreffs ist durch eine Hausordnung geregelt, die Bestandteil des Nutzungsvertrages zwischen dem Jugendtreff und der Gemeinde ist. Die zulässigen Betriebszeiten sind für Mo. – Do. auf 19.30 Uhr - 23.00 Uhr beschränkt, Fr. auf 19.30 Uhr – 1.00 Uhr Sa. 15.30 Uhr – 01.00 Uhr und So. auf 15.30 Uhr – 23.00 Uhr.

Der Betrieb von Musikanlagen ist lt. Hausordnung ab 22.00 Uhr auf Zimmerlautstärke zu reduzieren.

Aus den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Fläche auftretende einzelne Lärm-, Geruchs- oder Staubbelästigungen sind seitens des Jugendtreffs zu dulden und stellen keinen relevanten immissionsschutzfachlichen Abwägungspunkt dar, da der Jugendtreff nicht für den dauerhaften Aufenthalt oder zum Wohnen dient.

9. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flächenstatistik

9.1 Grundstücke im Geltungsbereich:

Folgende Grundstücke der Gemarkung Weiler liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gesamtfläche: Fl. Nr. 170

Teilfläche: Fl. Nr. 175 und Fl. Nr. 469

9.2 Flächenstatistik:

• Gesamtfläche Geltungsbereich:	rd. 569,50 m^2
• Vorh. Verkehrsfläche Wirtschaftsweg:	rd. 93,00 m^2
• Überbaubare Fläche Jugendtreff:	rd. 40,00 m^2
• Überbaubare Fläche ehem. Betriebsgeb. Wasserreserve:	rd. 28,00 m^2
• Parkfläche gekiest, max.	rd. 95,00 m^2

10. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Vermessungsamt Günzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
5. Amt für ländliche Entwicklung
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7. Bayerischer Bauernverband
8. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg

9. Bundesnetzagentur, Außenstelle Augsburg
10. LEW Netzservice GmbH
11. Deutsche Telekom AG
12. Kreisbrandrat, H. Spiller

Aufgestellt: TG/WA 31.07.2014
redakt. geändert 30.10.2014

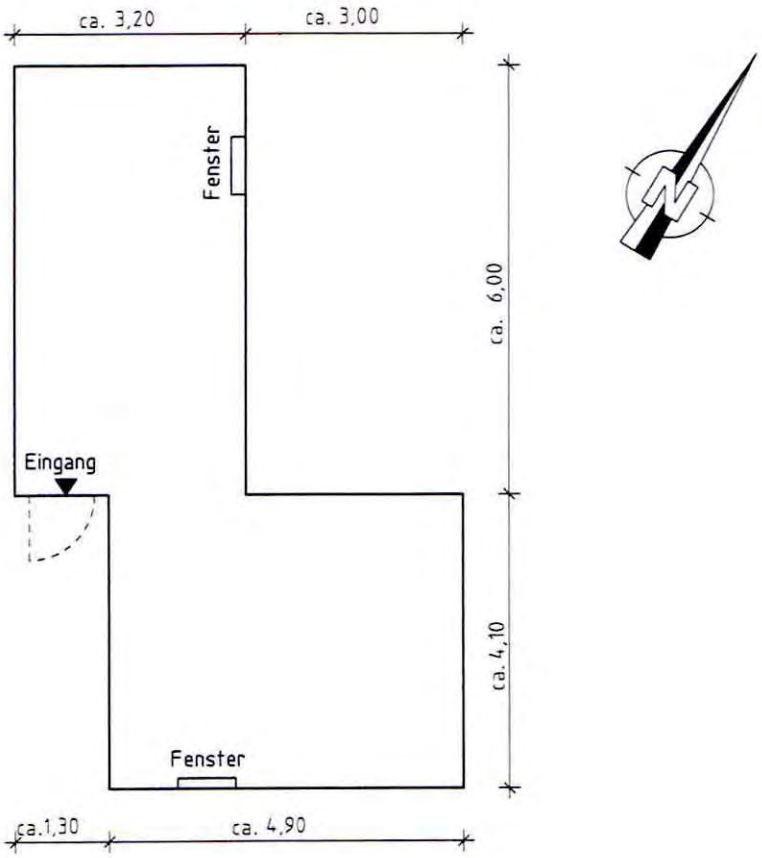
Gemeinde Waltenhausen, den 31.07.2014,
redaktionell geändert 30.10.2014

Weiß 1. Bgm.
.....
(Karl Weiß, 1. Bürgermeister)

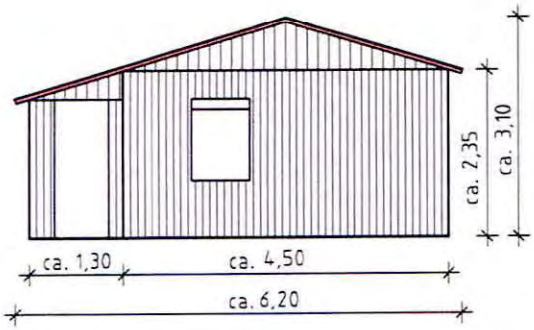
Anlage 2:

Jugendtreff

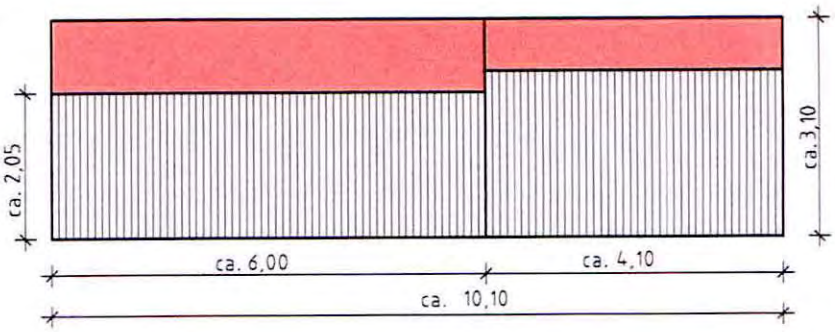
Grundriss



Ansicht Süd



Ansicht West



Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen
Dammstraße 1 • 66424 Dinkelscherben • [illegible]
[illegible] • www.[illegible]

42_WAL02

Schnitte-Jugendtreff.PLT Maßstab 1:100