
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Ost Nr. 1“ Wortelstetten

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 28.07.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25061
Bearbeitung: TM WD

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Umweltbelange	8
6. Begründung der Festsetzungen	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
8. Flächenstatistik	11

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ost Nr.1 ist seit dem 05.05.1972 rechtskräftig und bis auf ein Grundstück mit Ein- bzw. Zweifamilienhäuser bebaut. Etliche der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind dem Zeitgeist der 1970er Jahre sowie der damaligen rechtlichen Grundlage geschuldet. Insbesondere die Festsetzungen zur Gestaltung mit Materialbestimmung als auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie zwingende Eingeschoßigkeit im Süden und Norden des Bebauungsplanes, zu Teilen enge überbaubare Grundstücksflächen und die Art der Nutzung als reines Wohngebiet (WR) entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie der gebotenen verträglichen Nachverdichtung mit allgemeinem Wohnen.

Deshalb hat sich die Gemeinde Buttenwiesen entschlossen, diesen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass sowohl eine verträgliche Nachverdichtung als auch mehr Flexibilität für die Eigentümer möglich ist, ohne dass der Charakter des Baugebietes dadurch sinntstellt wird.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ost Nr.1“ Wortelstetten aufgestellt, um im Rahmen der verträglichen Nachverdichtung mit Wohnungsbau die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher stellen zu können.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 20.891 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 29/, 29/2, 105/1, 111, 111/3, 111/4, 111/5, 111/6, 111/7, 111/8, 111/9, 111/10, 111/11, 111/12, 584/1, 585/2, 584/3, 585/1, 587/1, 589/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 29, 32, 105, 108, 584/4, 588.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Buttenwiesen und der Gemarkung Wortelstetten.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

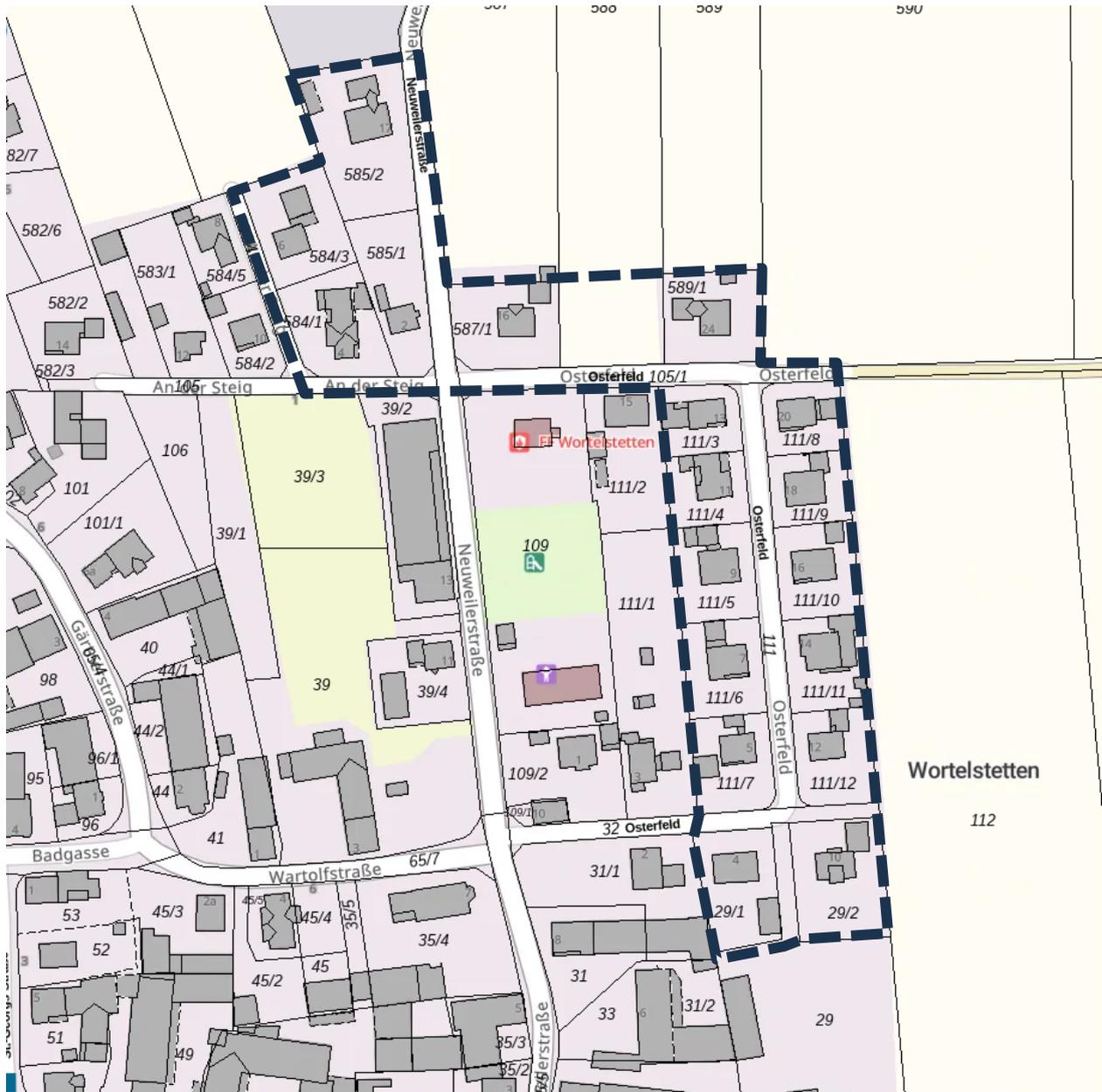


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und eine Maschinenhalle
- im Westen und Südwesten durch dörfliches Gebiet und landwirtschaftliche Freiflächen
- im Süden durch dörfliches Gebiet
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich an keinem exponierten Gelände. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Norden auf etwa 460,5 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Süden auf ca. 458,7 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope und keine geschützten Landschaftsbestandteile. Das Plangebiet weist auch keine anderen rechtlich gebundenen Schutzziele, wie. z.B. Wasserrechtliche Schutzgebiete aus.



Abbildung 2: Luftbild v. Plangebiet (rot umrandet) ohne Höhenschichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des bestehenden Plangebietes befinden sich weder naturschutzfachliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich in keinem HQ-100 oder HQ-extrem Raum auch nicht in einem wassersensiblen Umfeld.

Kartierte Biotope sind nicht im Plangebiet auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes erfasst. Von geschützten FFH-Arten ist nicht auszugehen, das Artenschutzkataster weist hier keine Einträge auf.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.07.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus den folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt ca. 8.000 m² und liegt damit wesentlich unter den vom Gesetzgeber vorgegebenen 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Westlich des Plangebietes, abgesetzt von zwei Grundstücken befindet sich der Bebauungsplan „Wortelstetten Nord“ (Hallstattweg). In weiterer Entfernung befinden sich im Süden drei Bebauungspläne und im Südwesten zwei Bebauungspläne, diesen haben keinen Einfluss und keine Auswirkungen auf vorliegendes Plangebiet.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) befindet sich die Gemeinde Buttenwiesen im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region 9 (Augsburg). Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Wertingen (ca. 5,5 km) und Meitingen (ca. 6 km). Die nächsten Oberzentren sind die Große Kreisstadt Dillingen a.d. Donau in Verbindung mit Lauingen in ca. 18 km Entfernung sowie Donauwörth in ca. 13 km Entfernung. Der Verdichtungsraum der Metropole Augsburg grenzt im Süden an das Gemeindegebiet der Gemeinde Buttenwiesen an. Bei der Aufstellung des 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region 09 (RP 09) berücksichtigt worden.

5. UMWELTBELANGE

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde identisch für die 1. Änderung „Ost Nr. 1 Wortelstetten“ übernommen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1 Wortelstetten“ ist, nachdem das Wohngebiet seit Jahrzehnten realisiert ist, nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutzrechtlichen Belangen auszugehen.

5.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der geringfügig weiteren möglichen Versiegelung des Schutzgutes Boden für eine wohnbauliche Nachverdichtung ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen.

5.4 Schutzgut Fläche

Aufgrund der nicht erheblichen weiteren möglichen Inanspruchnahme von Fläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Fläche auszugehen.

5.5 Schutzgut Wasser

Die Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung sind durch die Festsetzungen der 1. Änderung konkret definiert. Dabei geht es neben der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auch um An- und Erweiterungsmöglichkeiten von Hauptbaukörpern. Somit ist von keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgebiet Wasser durch den Bebauungsplan auszugehen.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1 Wortelstetten“ werden weder Kaltluftentstehungsgebiete noch Kaltluftabflussbahnen beeinträchtigt. Somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

5.7 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Die Durchführung der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Flexibilisierung und möglichen verträglichen Nachverdichtung führt zu keinem Eingriff ins das Schutzgebiet Mensch.

5.8 Schutzgut Landschaft

Nachdem das Wohngebiet seit Jahrzehnten realisiert ist und der räumliche Umgriff des Bebauungsplanes mit der 1. Änderung nicht geändert wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

5.9 Kultur und Sachgüter

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler. Somit ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes (WR) wird zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ersetzt. Damit wird ermöglicht, dass nicht nur ausschließlich Wohnen zulässig ist. Innerhalb eines WA können auch Dienstleister und Freiberufler ihre Tätigkeit ausüben, ohne dass störende Immissionen das Wohnen beeinträchtigen.

Zudem wird innerhalb des WA festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienende Infrastruktur, wie Läden, Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe auch zulässig sind. Dies stellt einen wesentlichen Beitrag der Flexibilisierung des Wohngebietes dar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung.

Zentrales Ziel der 1. Änderung Bebauungsplan „Ost Nr. 1“ Wortelstetten ist ein bauplanungsrechtliches Angebot für eine städtebaulich verträgliche bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde dahingehend geändert, dass zukünftig maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, die GRZ von 0,4 wurde beibehalten, die GFZ wurde von 0,4 auf 0,7 erhöht, um baulich verträgliche Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Anstelle der akribischen Festsetzungen zum Kniestock im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan wurden in der 1. Änderung die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen dadurch vereinfacht, dass eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt wurde. Eine Gesamthöhe festzusetzen ist nicht erforderlich, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan

festgesetzte Dachneigung von 22 bis 53 Grad in der 1. Änderung übernommen wurde. Die höchstzulässige Wandhöhe in Verbindung mit der höchstzulässigen Dachneigung definiert die Gesamthöhe.

Die Mindestgröße des Baugrundstückes von mind. 18 Dezimalen wurde in der 1. Änderung ersatzlos gestrichen. Die Grundstücke sind alle abgemarkt und vermessen, die ursprüngliche Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke ist damit gegenstandslos.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Baugrenzen in der 1. Änderung so gefasst, dass mehr bauliche Spielräume für Erweiterungen, Um- und Anbauten gegeben sind. Die Baugrenze wurde weitgehend mit 3 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den angrenzenden seitlichen Nachbargrundstücken festgesetzt. Mit dieser Änderung der Baugrenzen sind mehr Möglichkeiten der baulichen Erweiterung gegeben und damit verbunden auch ein weitgehender Entfall an Befreiungen.

6.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte differenzierte Fassadengestaltung *„Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemustert und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen.“* wird gestrichen. Anstelle dieser Festsetzung kommt der Ausschluss an grellen, leuchtenden und reflektierenden Materialien.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wird mit der 1. Änderung dahingehend modifiziert, dass *„senkrechte Latten die vor den Stützen vorbei zu führen sind“* ersatzlos gestrichen wird und stattdessen die max. Höhe und eine Bodenfreiheit festgesetzt werden.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Osten des Plangebietes verläuft die Straße ‚Osterfeld‘ als östliche Schleife. Das nordwestliche Plangebiet ist über die ‚Neuweilerstraße‘ und die Straße ‚An der Steig‘ erschlossen.

Eine zusätzliche Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

7.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Grundstücke des Plangebietes sind alle erschlossen. Das Niederschlagswasser wird im Wesentlichen versickert. Bei der Abwasserentsorgung ist die ‚Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Buttenwiesen‘ (EWS) zu berücksichtigen.

7.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte (s. Abb. 4), die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Geländesenken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen grundsätzlich überall auftreten können.



Abbildung 4: Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“, o. M. (© 2025 Bayerisches Landesamt für Umwelt)

7.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Das bestehende Wohngebiet ist an die kommunale Ver- und Entsorgung angeschlossen.

7.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke.

7.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung kann über die bestehenden Erschließungsstraßen ordnungsgemäß durchgeführt werden.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	20.891 m²	100,0 %
Bauflächen (WA)	17.334 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.557 m ²	17 %