

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Reimlingen hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Walserhaus“ in Reimlingen beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 183, 183/1 und 184/4 und 184, Gemarkung Reimlingen.

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB 2007) aufgestellt.

Folgende Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Ausweisung dieses Baugebietes dient der Innenentwicklung des Ortes Reimlingen.
- Die Planung stellt eine bauliche Entwicklung auf einer Brachfläche im Ortskern von Reimlingen dar.
- Die maximal festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 4 000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.

Der Bebauungsplan unterliegt somit keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der zu erwartende Eingriff kann als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff angesehen werden.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reimlingen als Dorfgebiet dargestellt.

## **2. Lage**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Reimlingen, westlich der Hauptstraße.

Das Gelände ist eben.

Die Erschließung erfolgt von der Hauptstraße aus.

## **3. Übergeordnete Belange des Landes- und Regionalplanung**

Reimlingen liegt in der Region Augsburg (9) in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll – auf der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Donauwörth und Nördlingen.

Die Entfernung zu Nördlingen beträgt ca. 5 km.

Zur Siedlungsentwicklung sind folgende Grundsätze und Ziele im Regionalplan festgehalten:

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (AI, 1)
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (BV, 1.5)

Die vorliegende Planung entspricht diesen überregionalen Zielen.

## **4. Veranlassung und Ziele**

Die Gemeinde Reimlingen strebt ein verträgliches Wachstum zum Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Infrastruktur an.

Die Nutzung vorhandener Brachen ist dabei vorrangiges Ziel.

Mit der vorliegenden Planung soll neben dem Erhalt des vorhandenen Denkmals (durch eine entsprechende zeitgemäße Nutzung), Raum für ein verträgliches Gewerbe neben neuer Wohnnutzung geschaffen werden.

Die Planung dient der Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen, sowie Flächen für nichtstörendes Gewerbe.

## 5. Planung

### **Erschließung**

Zur Erschließung des Planungsgebietes ist eine Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze des denkmalgeschützten Walserhauses geplant.

Über eine Stichstraße werden sechs Hauseinheiten, sowie die Gewerbefläche der ehemaligen Schreinerei erschlossen.

Die Straße wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.

Detaillierte Aussagen zur Straßennutzung (verkehrsberuhigt o. ä.) werden auf Bebauungsplanebene keine Festsetzungen getroffen.

Anbindungen an das westlich angrenzende Flurstück, zur Erweiterung des Baugebietes, sind vorgesehen.

Die Straße ist im nördlichen Bereich so auszubauen, dass ein Wenden (z. B. für Müllfahrzeuge) durch zurücksetzen möglich ist.

### **Festsetzungen**

Das Baugebiet ist aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Teilbereichen A und B ist die Errichtung von insgesamt 6 Einzelhäusern mit maximal je 2 Wohneinheiten geplant.

Der Teilbereich D umfasst ausschließlich das „Walserhaus“, ein Baudenkmal gemäß bayerischer Denkmalliste. In diesem Gebäude sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Zusätzlich ist in den Teilbereichen A, B und D eine gemäß BauNVO im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzung möglich.

Im Teilbereich C, der die ehemalige Schreinerei, sowie ein ehemaliges landwirtschaftliches Lagergebäude umfasst, ist ausschließlich gewerbliche Nutzung möglich.

Vergnügungsstätten werden aus ortsgestalterischen Aspekten und um ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden im Geltungsbereich nur nichtstörende Gewerbegebiete zugelassen. Störend und damit nicht zulässig sind z. B. Lackieranlagen, Schreinereibetriebe, metallverarbeitende Betriebe und Betriebe mit erheblichem Fahrverkehr (z. B. Speditionen) sowie Betriebe mit Nutzungen während der Nachtzeit (Schichtbetriebe, etc.).

Das Bestandsgebäude im Teilbereich D ist als Denkmal zu erhalten, daher wurde für diesen Bereich auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bzw. zur Bauweise verzichtet.

Aus Rücksicht auf das dominierende Baudenkmal und um eine Anpassung der geplanten Bebauung an die im Ort übliche Bauweise zu erreichen sind für die Teilbereiche A und B maximal Wandhöhen, Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 ° - 32 ° - ohne Dachaufbauten - festgesetzt.

Die Bauweise für die Wohnbebauung in den Teilbereichen A und B – ist zwingend zweigeschossig festgesetzt.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Zur Durchgrünung ist ein Pflanzgebot je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **Abweichende Bauweise gem. 22 Abs. 4 BauNVO**

Im Teilbereich B wurde festgesetzt, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, da östlich angrenzend ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Im Teilbereich C, D und E wurden Gebäudelängen größer als 50,0 m zugelassen. Zudem wurde eine Baulinie entlang der Hauptstraße festgesetzt, um die lärmschützende Gebäudeanordnung zu erhalten.

## 6. Flächenbilanz

Bruttogesamtfläche	ca.	8.150 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca.	7.270 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	ca.	880 m <sup>2</sup>

Pfaffenhofen, den 05.02.2015

Reimlingen, den 20 Feb 2015

  
.....  
Jürgen Leberle  
Erster Bürgermeister