

Gemeinde Huisheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

# Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum – 1. Änderung“

## *Begründung*

gemäß § 9, Abs. 8 BBauG

Anerkannt: **Gemeinde Huisheim**



.....  
**Harald Müller, 1. Bürgermeister**

Gefertigt: **HPC AG Harburg (Schwaben)**



HPC AG

Nördlinger Straße 16  
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0  
Fax: 09080 999 299  
andrea.ganzenmueller  
@hpc.ag

**Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller**  
Landschaftsplanerin

**Dipl. Ing. Michael Jeltsch**  
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

Plandatum: **13.07.2022 (Entwurf)**

## 1. Erfordernis der 1. Änderung

Die Gemeinde Huisheim hat 1988 den Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Gemeinde- und Sportzentrums aufgestellt.

Die 1. Änderung ist erforderlich, da eine Vereins-Lagerhalle zur Unterbringung von Geräten in Sportplatznähe benötigt wird. Die Halle ist auf einer Fläche geplant, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Bei einer öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung aufweist. Eine Baugenehmigung auf dem Wege der Befreiung ist somit nicht möglich.

Die Gemeinde Huisheim hält die Lage der Vereins-Lagerhalle für städtebaulich verträglich und möchte diese genehmigen, daher wird der Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“ mit der vorliegenden 1. Änderung geändert. Zudem wird der Bebauungsplan digital ausgearbeitet und der aktuelle Bestand auf der Fläche übernommen. Als Grundlage dient die digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

## 2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 0,91 ha. Dieser setzt sich aus den in Abbildung 1 dargestellten Bereichen zusammen:

Fläche 1: 1.912 m<sup>2</sup>

Fläche 4: 956 m<sup>2</sup>

Fläche 2: 2.678 m<sup>2</sup>

Fläche 5: 2.044 m<sup>2</sup>

Fläche 3: 866 m<sup>2</sup>

Fläche 6: 675 m<sup>2</sup>



Abb. 1 : Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan „Gemeinde- und Sportzentrum“

### **3. Wahl des Verfahrens**

Bei der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan ist eine Verbindung der beiden Orte Huisheim und Gosheim, das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung dar. Die überbaubare Grundfläche der 1. Änderung liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Risiken hinsichtlich Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. In dem hier anwendbaren beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und die zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im vorliegenden Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4. Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans**

#### **4.1. Art der Nutzung**

Die Flächen für Gemeinbedarf werden in den gekennzeichneten Bereichen (siehe Abbildung 1) erweitert, um die Vereins-Lagerhalle errichten und der entstanden Einrichtung auf der Fläche wie Tennisheim und Recyclinghof gerecht zu werden.

Zusätzlich wird – im Zuge der Aktualisierung des Bebauungsplans – die Fläche des bestehenden Wertstoffhofs als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ gekennzeichnet. Durch die Anpassung der Festsetzung zur Art der Nutzung soll das Bestandsrecht der derzeitigen Nutzung gewahrt werden.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dahingehend geändert, dass zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Die Änderung zielt auf eine verdichtete und flächensparende Entwicklung ab, die den Flächenneuverbrauch reduziert. Durch die Änderung werden keine angrenzenden Bebauungen benachteiligt.

#### **4.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die Dachneigung wird auf 0° – 48° erweitert, um bei zukünftigen Bauten eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Begrünte Dächer speichern Wasser, filtern Staub und Lärm und gleichen Temperaturunterschiede aus. Sie stellen auch einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen dar und wirken sich somit vorteilhaft für Mensch und Umwelt aus.

Im Zuge der Zulassung von Dachbegrünung wird die Festsetzung der Dachdeckung entsprechend durch rotbraune und anthrazitfarbene Materialien erweitert. Die Festsetzung der verputzten Außenwandflächen entfällt. Dies trägt der zunehmend baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung und ermöglicht den Einsatz von neuen Baumaterialien. Ein verträgliches Ortsbild wird dennoch gewahrt.

## **Anlage:**

### **Begründung des Bebauungsplans „Gemeinde- und Sportzentrum“ in der Fassung vom 13.10.1987**

#### **1. Zur Vorgeschichte des Bebauungsplanes Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

1977 wurde für das Gemeinde- und Sportzentrum Huisheim ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

Die Wettbewerbsaufgabe wurde folgendermaßen beschrieben:

"Nach dem Zusammenschluß der beiden Gemeinden Gosheim und Huisheim mit zus. 1600 Einwohnern sollen die dringend notwendigen Infrastruktureinrichtungen in günstiger Lage zu den beiden Ortsteilen, die nur 500 m voneinander entfernt sind, erstellt werden. Auf dem vorgesehenen Gebiet sind bereits Freisportanlagen, ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz vorhanden bzw. im Ausbau. Die räumliche Lage des Baugrundstückes, das von West nach Ost 10 m ansteigt, erfordert eine sorgfältige Planung, die sich gut in die Landschaft einordnet. Das Planungsprogramm umfasst insgesamt folgende Funktionsbereiche:

- Sport- und Mehrzweckhalle 27 x 15 m mit entsprechenden Umkleide- und Nebenbereichen. Die Halle soll primär dem Sport dienen, sie soll aber auch für gemeindliche Festlichkeiten nutzbar sein, weshalb eine Bewirtschaftung möglich sein soll.
- Kindergarten mit 2 Gruppenräumen je 50 qm, Mehrzweckraum 60 qm, Nebenraum, Isolierraum etc.
- Schießanlage mit 10 Schießbahnen (Länge 10,30 m) und Bierstube 30 qm.
- Kegelanlage mit 2 autom. Bahnen und Bierstube 30 qm
- Toiletten und Abstellraum für Freisportanlagen
- Gemeindehaus mit Gemeindeverwaltung ca. 60 qm, Sitzungszimmer für 40 Pers., Feuerwehrgeräteraum 10 x 6,5 m, Poststelle mit Schalterraum ca. 30 qm
- Dienstwohnung ca. 96 qm
- Vorbehaltsfläche ca. 5000 qm für eine später zu errichtende 4 - 8-klassige Volksschule."

Die Arbeit von Architekt Baierl, Gersthofen, wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Realisierung empfohlen.

In der Zwischenzeit wurden große Teile des Programms (Mehrzweckhalle, Stadion, Kindergarten, Tennisplätze, Parkplätze) verwirklicht. Die Realisierung von Rathaus, Post und Bauhof steht an. Die Vorbehaltsfläche für die Schule soll von sonstiger Bebauung freigehalten werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gemeinde- und Sportzentrum" dient der eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung dieser gemeindlichen Zielvorstellungen.

#### **2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Huisheim entwickelt; der Flächennutzungsplan erstreckt sich allerdings nur auf das ehemalige Huisheimer Gemeindegebiet; die Sportflächen auf dem Flurstück 1276, Gemarkung Gosheim, sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Ein Flächennutzungsplan für die gesamte Einheitsgemeinde Huisheim ist in Arbeit; er wird den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes vollständig darstellen.

#### **3. Geltungsbereich, Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch den Argelsbach (Viehweidgraben)
- im Osten durch die Ortsverbindungsstraße Gosheim - Huisheim

- im Süden durch das bestehende Wohngebiet
- im Westen durch die Staatsstraße St 2384.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bereits: eine Mehrzweckhalle

- 2 Sportplätze
- 2 Kinderspielplätze
- 2 Tennisplätze
- 1 Asphaltplatz
- 1 Parkplatz

Die Vorbehaltsfläche für die Schule (Grundstück Fl.Nr. 367) wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung kann wenigstens mittelfristig (5 - 7 Jahre) so bleiben.

Das Gelände ist hangig (Westhang).

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Nach Erfahrungen bei durchgeführten Bauvorhaben steht im gesamten Bereich schwerer bindiger Boden an. Vereinzelt ist auch mit Fels und Schichtquellen zu rechnen.

#### **4. Art der Nutzung, Bebauung**

Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die interne Gliederung der Fläche in Spielfelder und Parkplätze wird nicht festgesetzt; sie stellt eine nachrichtliche Übernahme des derzeitigen Bestandes dar.

Der südliche und östliche Teil des Geltungsbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Falls im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung an der Ringstraße eine Bebauung mit lärmintensiven Einrichtungen erfolgen sollte, werden die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

#### **5. Erschließung**

##### **5.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Der Geltungsbereich wird für den fließenden Verkehr von der Staatsstraße 2384 und von der Ortsverbindungsstraße erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird auf Parkplätzen parallel zur Staatsstraße und nördlich der Tennisplätze aufgenommen.

##### **5.2 Fußgänger**

Das Gemeinde- und Sportzentrum ist fußläufig über einen Gehweg an der Ortsverbindungsstraße sowie über einen abgesetzten Gehweg an der St 2384 an die Altortslagen und die Wohngebiete angebunden.

Die Fußwege innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche sind als Darstellung des Bestandes oder als Hinweis mit Empfehlungscharakter zu verstehen.

##### **5.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Wasser und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer ist sichergestellt.

##### **5.4 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke. Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft eine 20 KV-Freileitung.

Im Bereich der 20 KV-Freileitung verläuft auch eine Ölleitung der Nato. Die Schutzstreifen beider Leitungen überdecken sich.

## 6. Bepflanzung

Das Gemeinde- und Sportzentrum ist funktional ein verbindendes Element zwischen den Ortsteilen Huisheim und Gosheim.

Aus ortsgestalterischer Sicht stellt die Anlage jedoch ein trennendes Element zwischen den beiden Ortslagen dar.

Die vom Orts- und Landschaftsbild her erwünschte Trennfunktion wird wesentlich durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation unterstützt.

Folgende Bepflanzung ist vorgesehen bzw. schon vorhanden:

### Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Gemeine Birke (*Betula verrucosa*)  
Hainbuchen (*Carpinus betulus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Ligustern (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

## 7. Schätzung der Erschließungskosten

Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes fallen nicht an.