

Gemeinde Huisheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

Bebauungsplan „Kapellenfeld II“

Begründung

Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB

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 Entwurf: 28.07.2021

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Huisheim umfasst Stand Juli 2021 insgesamt 1.649 Einwohner und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wemding. Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Kapellenfeld II" liegt nördlich der Ortsmitte von Huisheim, westlich der Sportanlagen und ist eine Erweiterung des Baugebiets „Kapellenfeld“ in Richtung Nordosten.



Abb. 1 : Lage des Plangebiets „Kapellenfeld II“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de ergänzt von HPC durch Baugebiet „Kapellenfeld II“)

Aktuell besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen durch die Nachfrage von bauwilligen Bürgern, die Interesse haben in der Gemeinde Huisheim ihr Eigenheim zu errichten. In der Gemeinde befinden sich aktuell ca. 30 nicht bebaute Bauplätze in privater Hand, diese stehen allerdings der Gemeinde bzw. dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und die Nachfrage kann damit nicht abgedeckt werden. Innerhalb des Ortes stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung, die für eine Innenentwicklung genutzt werden könnte. Die Gemeinde ist bemüht, leerstehende Gebäude und bestehende Baulücken aufzukaufen und als Flächen für die Innenentwicklung zu nutzen. Dazu soll auch das Innenentwicklungskonzept beitragen, dessen Aufstellung der Gemeinderat aktuell beschlossen hat und welches durch das Amt für Ländliche Entwicklung Krummbach erarbeitet wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kapellenfeld II“ schließt an den ersten Abschnitt des Wohngebiets „Kapellenfeld“ an. Die 19 neuen Baugrundstücke dieser Erweiterung dienen der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung entsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Eine weiter verdichtete Bauweise am Ortsrand entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und würde Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit sich bringen. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen und der damit verbundene Flächenverbrauch muss nach Abwägung aller Belange unvermeidbar in Kauf genommen werden.

2. Das Planungsgebiet und der räumliche Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kapellenfeld II" umfasst einen Großteil der Flurnummer 360 und eine Teilfläche der Flurnummer 1966 der Gemarkung Huisheim. Er wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Huisheim, dem bestehenden Bauflächenbedarf und einer angemessenen Erschließung des Gebietes abgegrenzt. Die als landwirtschaftlich genutzte Fläche hat eine Größe von ca. 2,1 ha.



Abb. 2 : Lage der Flurnummern 360 und 1966 des geplanten Bebauungsplans „Am Kapellenfeld II“ (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de)

Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche und öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ überplant. Der Verlauf des Weps und die Lage der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird im Zuge der Planung des Bebauungsplans „Kapellenfeld II“ angepasst.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Im Gemeindegebiet Huisheim besteht ein konkreter Bedarf an Wohnbauflächen, welcher nicht aus den Baulandreserven gedeckt werden kann. Aufgrund des mangelnden Angebots an Bauplätzen besteht das Planerfordernis nach §1 Abs. 3 BauGB.

Als neue Entwicklungsfläche für ein Wohnbaugebiet kommt das Baugebiet „Kapellenfeld II“ in Betracht. Für das Baugebiet spricht, dass der Standort an ein bereits bestehendes Wohnbaugebiet anschließt und für die Gemeinde unmittelbar verfügbar ist. Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) des geplanten Baugebiets ist für die Gemeinde technisch gut und wirtschaftlich sinnvoll zu bewältigen.

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnut-

zungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Es gilt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,1 ha. Die Wohnbaufläche umfasst ca. 1,44 ha, wovon 40 % (Grundflächenzahl GRZ 0,4) überbaut werden dürfen. Die tatsächlich überbaute Fläche beträgt somit ca. 0,57 ha. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB, wonach maximal 1,0 ha überbaut werden dürfen, ist somit erfüllt. Die Regelungen nach § 13a BauGB finden entsprechend Anwendung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) im Umfeld des Plangebiets. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Auch wenn die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans entfällt, ist ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Der Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert. Die Vermeidung und Verminderung möglicher Eingriffe sowie die Gestaltung der Ortsränder bleiben wichtige städtebauliche Ziele. Die Naturschutzbehörde wird zu den Belangen des Arten-, Biotop- und Landschaftsschutzes am Verfahren beteiligt.

Auch der Bebauungsplan nach § 13b ist als Teil einer geordneten räumlichen Entwicklung grundsätzlich aus der übergeordneten Planung zu entwickeln und in diese zu integrieren. Die Ziele der Raumordnung und die Belange der Regionalplanung sind als übergeordnete Planungen bei der Planaufstellung nach § 13b BauGB zu berücksichtigen.

Auch wenn die städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet im Plangebiet dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entspricht, kann das geplante Baugebiet nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (vgl. Abbildung 3). Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, welche in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Satzung) aufgeführt sind.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.



Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Huisheim

3.2. Immissionsschutz, Emissionsschutz

Durch die landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind zu dulden, da die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden sollen.

Die westlich vorbeiführende Staatsstraße St2384 hat ein Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.916 KFZ-Gesamtverkehr pro Tag¹ (Schwerverkehr: 105 KFZ pro Tag) was auf einen vergleichsweise moderaten Emissionspegel hindeutet. Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden durch den geplanten Abstand zwischen dem Straßenrand der Staatsstraße (ca. 20 m) und der vorgesehenen Eingrünung und Gehweg voraussichtlich eingehalten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Straße sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung des gesamten Baugebiets (einschließlich geplante Erweiterung Richtung Osten) ist außerdem eine Verlegung der Ortsdurchfahrt vom derzeitigen Standort in Richtung Norden geplant. Die dadurch bedingte Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt eine zusätzliche Verringerung der Verkehrslärmbelastung.

¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr: Verkehrsmengenkarte 2015 (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de)

Die an die Straße angrenzenden Anlieger wurden auf den zu erwartenden Emissionspegel hingewiesen, möglichen Immissionen kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

3.3. Naturschutz / Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (insbesondere § 1a (3), § 2 (4) und § 2a BauGB sind zu beachten.

Aufgrund der bestehenden Struktur- und Habitatausstattung (Ackerflächen) in der Umgebung des Plangebiets ist ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten (wie Feldlerche) möglich. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten konnte auf der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kapellenfeld“ an mehreren Beobachtungstagen im Frühjahr / Sommer 2021 jedoch nicht festgestellt werden (siehe Anlage 1). Zudem bleiben im landwirtschaftlichen geprägten Umfeld des Plangebiets umfangreiche Lebensräume für bodenbrütende Vogelarten erhalten. Ersatzmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Durch die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zur Baugebietseingrünung werden neue Habitatstrukturen geschaffen.

Ferner sind die Vorgaben der Bodenschutzgesetze und des § 1a (2) BauGB zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einzuhalten.

3.4. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher ist die Erstellung eines Umweltberichts und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Dennoch werden die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Beeinträchtigungen z.B. durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten umgesetzt. Das Baugebiet wird durch standortheimische Hecken und Bäume eingegrünt.

3.5. Wasserrecht

Die Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in allen Belangen ist erforderlich. Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) nicht herangezogen werden kann.

3.6. Abfallrecht

Für das Planungsgebiet liegen keine Vorgaben vor. Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben AWV gewährleistet.

3.7. Denkmalschutzrecht / Baudenkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmäler oder sonstige dem Denkmalschutz unterliegende Flächen oder Objekte.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-7-79-167-6 „Marienkapelle“. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich einige Bodendenkmäler, daher könnten sich ohne weiteres bislang unentdeckte Bodendenkmäler im Plangebiet befinden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

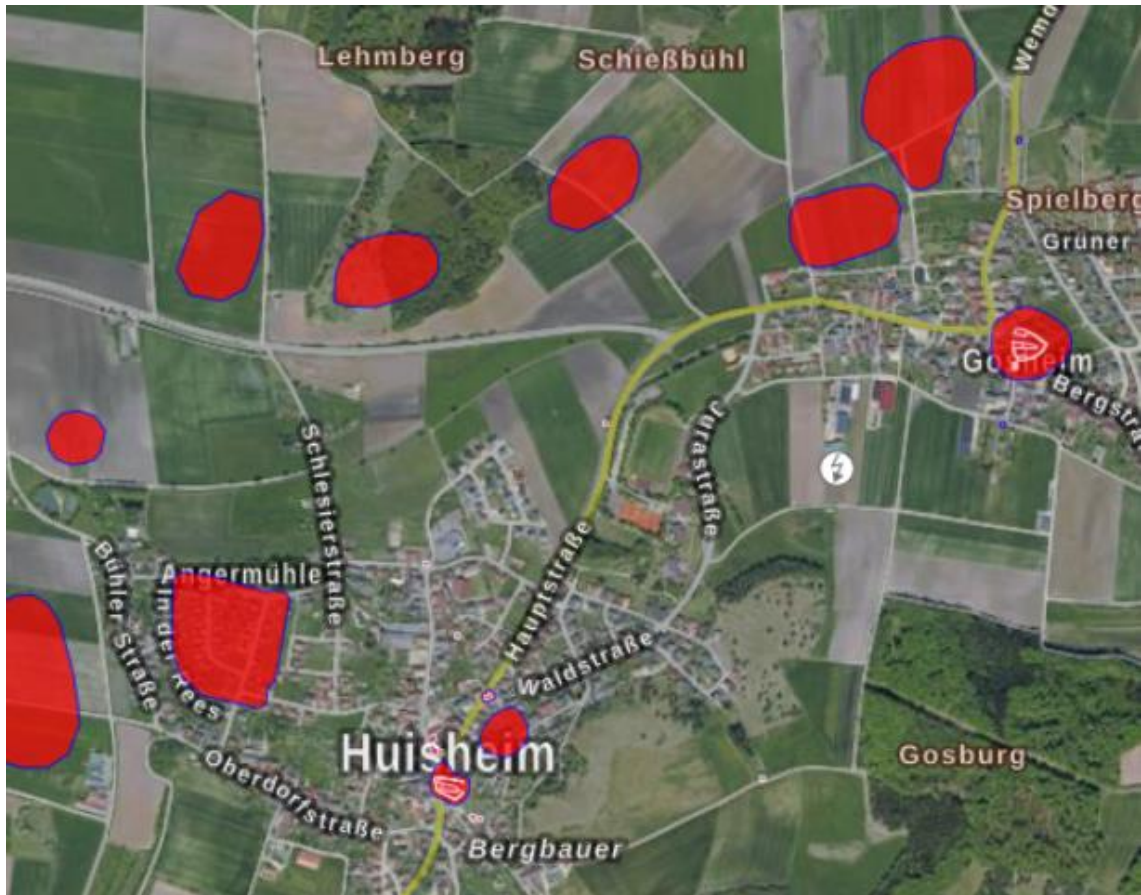


Abb. 4: Auszug aus dem Bayernatlas Denkmaldaten

4. Tangierende sonstige Planungen

Sonstige Fachplanungen / Planungen der Gemeinde, welche das Vorhaben tangieren oder zu sonstigen Konflikten führen könnten, sind nicht bekannt.

5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ gliedert sich in einen Textteil mit textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und eine Begründung. Die textlichen Festsetzungen / Satzung des Bebauungsplanes wurde in folgende drei Teile gegliedert:

- A Planungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BauGB)
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise

Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB sind aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

6. Beschreibung der Planinhalte

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Kapellenfeld II“ weist ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO aus. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da diese nicht dem bestehenden Gebietscharakter als Wohngebiet entsprechen, das vordringliche städtebauliche Ziel im Plangebiet ist die Schaffung von Wohnraum.

Ergänzend werden **private Grünflächen** (Baugebietseingrünung), **öffentliche Grünflächen** (innere Durchgrünung, Baugebietseingrünung) sowie die für die Erschließung des Wohngebiets erforderlichen **öffentlichen Verkehrsflächen** ausgewiesen.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt (40 % der überbaubaren Fläche dürfen tatsächlich überbaut werden), die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt (60 % der Grundstücksfläche dürfen sich Geschossfläche in den Vollgeschossen befinden). Die Beschränkung der maximal zulässigen GRZ und GFZ orientiert sich am Bestand, erfolgt zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und gewährleistet ein gesundes Wohnumfeld mit einer guten Durchgrünung des Gebiets, auch als Beitrag zum Klima- und Artenschutz.

Die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal 2 Geschosse beschränkt. Bei einer geringeren Dachneigung sind zwei Vollgeschosse möglich (bei einer Dachneigung von 12° bis 30°), bei Steildächern (38° bis 48°) muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Dies erfolgt in Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Kapellenfeld“, in welchem bereits die Festsetzung getroffen wurde. Eine einheitliche, homogene städtebauliche Wirkung des Baugebiets wird dadurch gewährleistet.

Zudem erfolgt aus Gründen der Maßstäblichkeit der Bebauung und der Anpassung an den Bestand eine **Höhenbeschränkung** der Gebäude. Bei zwei zulässigen Vollgeschossen wird eine Wandhöhe von maximal 6,7 m festgesetzt, bei einem Vollgeschoss im Dachgeschoss eine Wandhöhe von 4,7 m. Die Firsthöhe ist für alle Häuser auf maximal 10,0 m festgesetzt. Die Höhenbeschränkungen sind jeweils auf die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFB) bezogen. Die maximal zulässige OKFB orientiert sich an der Höhe der bestehenden Erschließungsstraße. Abweichungen um bis zu maximal 0,5 m sind zulässig, um den Bauherren einen Spielraum bei der Bauausführung zu belassen, welcher aus städtebaulicher Sicht noch als vertretbar bewertet wird.

6.2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung erfolgt in **offener Bauweise**, d.h. die einzelnen Bauwerke (**Einzelhäuser** und **Doppelhäuser**) werden entsprechend dem Gebietscharakter mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die offene Bauweise wurde gewählt, um nachbarschaftsrechtlichen und städtebaulichen Belangen Rechnung zu tragen.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** abgegrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Erschließungsstraße entsprechend dem ortsüblichen Charakter eines Wohngebiets eingehalten wird. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Um in begründeten Einzelfällen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wurden an den entsprechenden Stellen in der Planzeichnung separate Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten sind **Garagen** innerhalb der Baufester zu errichten und müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze einhalten, um das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten und um Raum für private Stellflächen vor den Garagen sicherzustellen.

Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, welche nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch zwei bestehende Straßen („Am oberen Anger“ und „In der Kappl“), die als Ringstraße fortgeführt werden, erschlossen. Die Verkehrsfläche ist mit 6,50 m Breite ausreichend dimensioniert, um die bestehenden Straßen fortzusetzen, gegebenenfalls mit Gehweg (Verlängerung der Straße „Am oberen Anger“). Die Ringstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um den Verkehr an den Charakter als Wohngebiet anzupassen. Der ruhende

Verkehr soll zum Teil auf den privaten Grundstücken untergebracht werden (Stellfläche vor der Garage muss mindestens 5 m betragen), um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Die Stichwege sind 2,5 m breite Fußwege zur Verbindung des Baugebiets mit der freien Landschaft (Süden und Westen) und als Zugang zum Spielplatz. Der westliche Fußweg bietet am Ende des Wegs genügend Platz, um bei einer Erweiterung des Baugebiets Richtung Osten einen Sitzplatz zu integrieren.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt weiterhin über die Straße „Am oberen Anger“. Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation, das vorhandene Wegenetz bleibt erhalten.

6.4. Grünordnung / öffentliche und private Grünflächen

Das Baugebiet wird durch **öffentliche** und **private Grünflächen** in die Landschaft eingebunden. Durch die äußere Einbindung des Baugebiets und die vorgesehene Bepflanzung soll ein möglichst landschaftsverträgliches Außenbild des Baugebiets entstehen.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „**Baugebietseinbindung**“ und ausgewiesene private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann in begründeten Fällen lagemäßig abgewichen werden.

Im Norden des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Spielplatz**“ ausgewiesen. Auf der ca. 900 m² Fläche ist ein Spielplatz mit einer Eingrünung durch Bäume und Sträucher vorgesehen, um dem Bedarf an Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für das Wohngebiet gerecht zu werden.

In den **nicht überbauten privaten Grundstücksflächen** wird festgesetzt, dass pro angefangenen 500 m² jeweils ein stand-ortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. B oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen. Nur so können die städtebaulichen Ziele (Baugebietseingrünung, harmonische Ortsrandgestaltung, Erfüllungsgrad ökologischer Funktionen) durch Auswahl geeigneter, standortheimischer Gehölze sichergestellt werden.

7. Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem gemeindeeigenen Netz.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser über das öffentliche Kanalsystem ist sichergestellt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorhanden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem bestehenden Netz. Betreiber ist die EnBW-ODR AG.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung ist sichergestellt.

Abfälle

Die Entsorgung ist sichergestellt. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben.

8. Baugrundverhältnisse / Bodenschutz

Es kann von tragfähigem Baugrund ausgegangen werden. Dennoch ist die Eignung des Baugrunds vom Bauherrn vorab eigenverantwortlich zu prüfen.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften (gem. Ziffer B1 bis B4)

Zur **Wahrung der Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes** wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern, Einfriedungen und von unbebauten Flächen erlassen, welche die bauliche Gestaltung des Wohngebiets entsprechend der ortsüblichen Baukultur regeln. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die Baukörper maßstäblich verträglich proportioniert sind und sich möglichst harmonisch in das bestehende Ortsbild, den Siedlungsrand und die umgebende Landschaft einfügen.

Als **Dachformen** wurden neben den ortsüblichen Satteldächern (SD) bei entsprechender Dachneigung (12° - 30°) auch Walmdächer (WD) und versetzte Pultdächer (VPD) zugelassen. Weitere Dachformen sind nicht zulässig, da diese dem bestehenden Charakter der Gemeinde widersprechen.

Die Festsetzung von zulässigen **Dachneigungen** von 12° - 30° bei SD, WD und VPD sowie von 38° - 48° bei SD wurde vorgenommen, um die Proportionen der Gebäude gemäß der örtlichen Baukultur zu gestalten und in das dörfliche Umfeld angemessen einzufügen.

Bei **Dachdeckungen** für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind rote, rotbraune oder anthrazit Farben zulässig, da sich diese Farbtöne ins Ortsbild einfügen und den Bauherren eine möglichst große Auswahl bieten.

Dachaufbauten sind nur bei steilen Dächern (ab 38° Dachneigung) zulässig, da diese ansonsten unharmonisch wirken. Damit Dachaufbauten eine untergeordnete Wirkung auf das Siedlungs- und Ortsbild haben, darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Quergiebeln nicht mehr als 60% der Gesamtlänge betragen. Die Dachneigung bei Zwerchiegel und -häuser sind dem Hauptdach anzugleichen, Zwerchiegel dürfen maximal 2,0 m tief sein.

Photovoltaikanlagen sind erlaubt, wenn sie dachparallel angeordnet sind oder als aufgeständerte Anlagen eine Höhe von 0,8 m ab OK Dach nicht überschreiten. Beides sind Möglichkeiten für eine nachhaltige Wärme- bzw. Energiegewinnung und ihre Verwendung wird bei Neubauten gewünscht.

Die wasserdurchlässige Bauweise bei der Neuherstellung von **Stellplätzen** wird gefordert, um die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bestmöglich zu erhalten, den Naturhaushalt zu schonen und das Abwassernetz nicht unnötig zu belasten. Zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück sind vorgeschrieben, um die Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen. Zur Konkretisierung dieser örtlichen Bauvorschrift wird ergänzt, dass die Anlage von vegetationslosen Steingärten und Steinschüttungen nicht zulässig ist. Diese Einschränkung erfolgt zu Gunsten des Naturschutzes, des Bodenschutzes und des Klimaschutzes, da entsprechende „Steinwüsten“ nur sehr bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet sind, die Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Rückhaltefunktion, etc.) sehr eingeschränkt werden und die kleinklimatischen Wirkungen aufgrund der erhöhten Wärmeabstrahlung solcher Flächen als ungünstig zu bewerten sind.

Aufschüttungen, bzw. Abgrabungen sind nur im Bereich der Zugänge und Zufahrten sowie bei Terrassen zulässig und maximal bis 1,0 m zulässig. Ansonsten soll das Niveau der bestehenden Geländeoberfläche erhalten werden. Aus diesem Grund muss auch jedes Grundstück an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Größere Abweichungen würden unruhig und störend wirken und dem Ortsbild widersprechen.

Bauliche **Einfriedungen** sind aus Gründen des Ortsbildes und der Offenheit des Baugebiets auf eine Höhe von 0,8 zur öffentlichen Verkehrsfläche ansonsten auf 1,2 m beschränkt. Um ökologische Konflikte zu vermeiden, sind neu zu errichtenden Einfriedungen möglichst durchgängig für Kleintiere zu gestalten und zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten.

Für **lebenden Einfriedungen** muss die Entfernungen von mindestens 0,50 m für Bäume, Sträucher oder Hecken bei einer Höhe von weniger als 2 m oder einen Abstand von mehr als 2 m von der Grenze des Nachbargrundstückes berücksichtigt werden.

10. Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung wichtige Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgezeigt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altablagerungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

11. Abwägungsgebot

Folgende Belange wurden unter anderem gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen:

- Belange des Bodenschutzes, hier u.a. der sparsame Umgang mit Grund und Boden;
- Belange des Grundwasserschutzes und des Baugrunds u.a. hinsichtlich der Höhenfestsetzungen von Gebäuden und der Möglichkeit zum Bau von Kellern und der wirtschaftlichen Bebaubarkeit der Grundstücke;
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünordnung, hier u.a. die Anbindung neuer Bebauung an die bestehende Ortslage und äußere Einbindung des Gebiets in die Landschaft.

Die Abwägung erfolgt unter Berücksichtigung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit wird gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der hier vorgesehen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens konnte auf die frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist bei dem vorliegenden Planaufstellungsverfahren nicht erforderlich.