

Gemeinde Holzheim,
Ortsteil Ellerbach



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Ellerbach Ost“

Begründung

Plandatum: 09.07.2019

ASCO JOSEF MERKLE
JOSEF SCHUSTER
TEZIVI
ALLG. PLANUNG, STATIK, CONSTRUCTION
SCHULTHEIBSTR. 33+35, 89407 DILLINGEN/DO
TELEFON: 09071/7900-0; Fax.: 7900-30

Aufgestellt

Dillingen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster

Anerkannt und ausgefertigt

Holzheim,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Erhard Friegel, 1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung	3
1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Verfahren nach § 13b BauGB	3
3.	Alternativenprüfung.....	3
4.	Einordnung in übergeordnete Planung	4
5.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	5
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
7.	Lage und Topographie	5
8.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
9.	Planungsstatistik	6
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	7
11.	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
12.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	10

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Holzheim benötigt aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauland ein neues Baugebiet. Hierfür soll das Baugebiet „Ellerbach Ost“ im Ortsteil Ellerbach erweitert werden. Die Gemeinde ist bemüht vorrangig Innenentwicklungsflächen zu nutzen, jedoch stehen derzeit keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Anbindung des Baugebiets an die bestehende Dorfstraße ist sichergestellt. Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke werden Verkehrsflächen festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

2. VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gegeben ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die überbaubare Fläche 3.936 m² (Gesamtfläche Allgemeines Wohnen: 9.840 m² x GRZ 0,4 = 3.936 m²). Eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist demnach eingehalten.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB ist bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

3. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Das Plangebiet bietet sich städtebaulich an dieser Stelle an, da es an bestehende Bebauung angrenzt und die Flächen sich zum Großteil bereits im Besitz der Gemeinde befinden. Weitere Standorte stehen derzeit aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Westliche Wälder. Da weite Teile der Gemeinde Holzheim innerhalb von Schutzgebieten liegen, bestehen für die Gemeinde derzeit keine alternativen Flächen für die Ausweisung eines Baugebiets in Ellerbach. Die Plangebietsfläche grenzt bereits an bestehende Bebauung an und kann über die bestehende Dorfstraße angebunden werden.

Die Plangebietsfläche ist als Naturpark westliche Wälder dargestellt, jedoch befinden sich innerhalb der geplanten Wohnbaugrundstücke keine Waldflächen.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern nachrichtlich wiedergegeben. Holzheim wird als Kleinzentrum eingestuft und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (vgl. Abb.1). Im Plangebiet liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Innerhalb des Planbereichs wird im Regionalplan nachrichtlich der Naturpark „Westliche Wälder“ dargestellt.

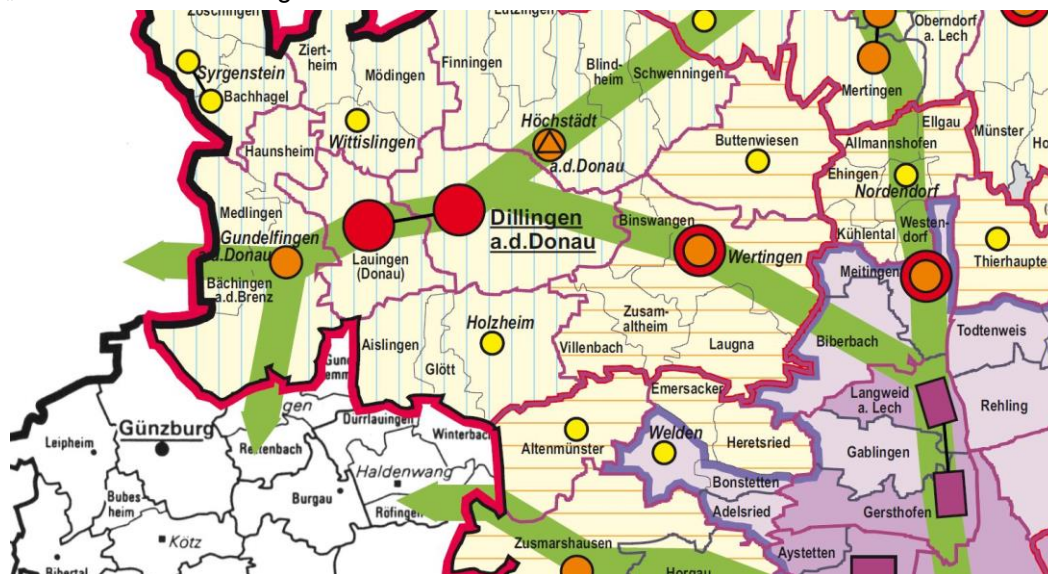


Abb.1: Ausschnitt Regionalplan Augsburg, Karte Raumstruktur (Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg)

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim (1995) ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin befindet sich das Gebiet im Naturpark „Westliche Wälder“. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

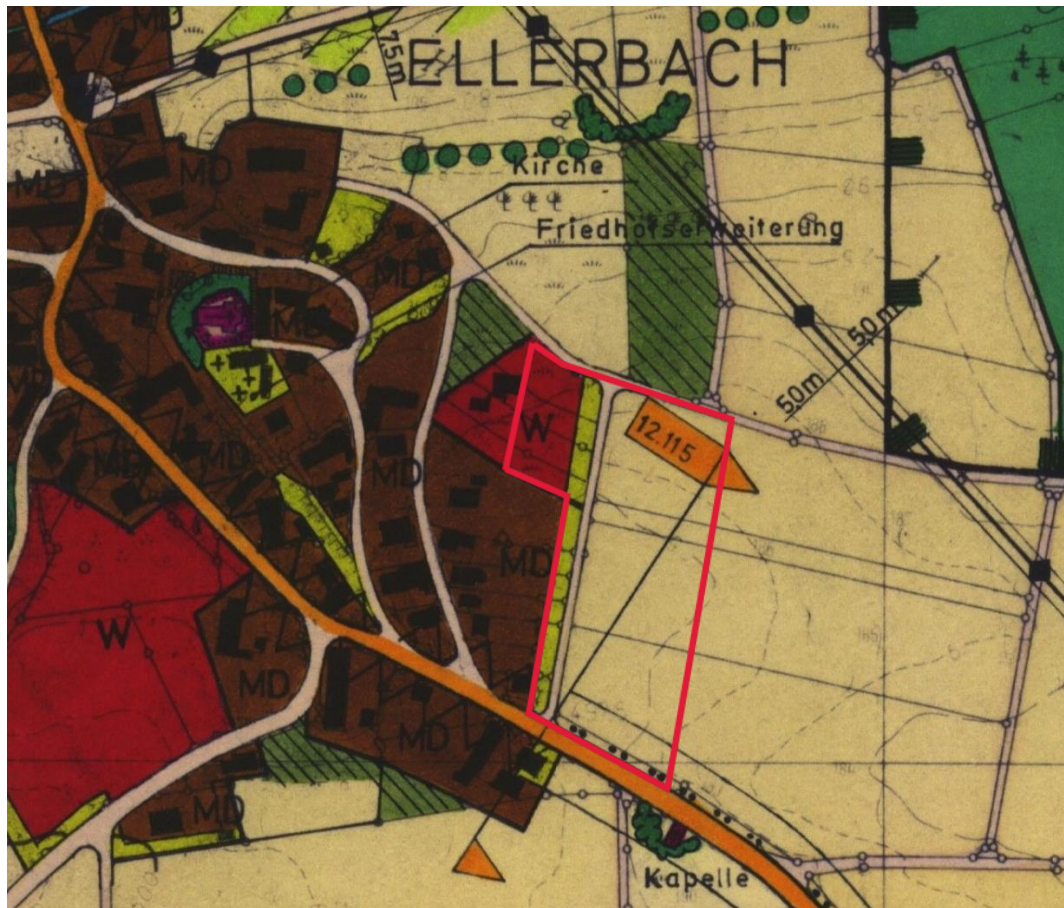


Abb.2: Ausschnitt aktuell gültiger Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Holzheim)

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan. Angrenzend befinden sich Wohngebiete, Dorfgebiete sowie landwirtschaftliche Flächen und etwas weiter östlich Waldflächen.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Ellerbach: Grundstücke Flur-Nr.: 186/1, 187/1, 353, 354, 354/18, teilweise Grundstücke Flur-Nr. 183, 184, 185.

Die weiteren angrenzenden Nachbargrundstücke der Gemarkung Ellerbach sind: Grundstücke Flur-Nr.: 186, 187, 188 (Feldweg), 351, 354/14, 354/20, 354/22, 354/23, 354/24, 354/25, 354/27, 762/2 (Dorfstraße), teilweise 185, 184.

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Ellerbach, nördlich der Dorfstraße und beinhaltet eine Fläche von ca. 1,32 ha. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im Südwesten des Plangebiets und fällt in alle Richtungen leicht ab.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, östlich und südlich befinden sich weitere Ackerflächen.

8.2 Bodenwerte

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Der Verlust landwirtschaftlichen Bodens führt zu keiner Existenzgefährdung für den bewirtschafteten Landwirt.

In der Übersichtsbodenkarte 1:25:000 liegen folgende Informationen zum Boden vor:

Kurzbezeichnung: 7

Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt).

(Quelle: Umweltatlas Bayern, abgerufen am 05.02.2019)

8.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu größtenteils im Besitz der Gemeinde.

8.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebiets wird neu geplant. Die Anbindung erfolgt an die Dorfstraße.

8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

9. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,32 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Wohngebiet	9.840	74,8
Verkehrsflächen	1.554	11,8
Private Grünflächen	1.009	7,7
Öffentliche Grünflächen	754	5,7
Gesamtfläche	13.157	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.

(Quelle: Eigene Darstellung).

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

Gemäß den „Naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan Holzheim Ellerbach-Ost“ 02.07.2019 vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler sind nach eingehender Prüfung die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der CEF-Maßnahmen (siehe Gutachten Punkt 5.1 ff) nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

11.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbau land wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen, die sich in den Ortscharakter von Ellerbach nicht einfügen wurden ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

11.2.2 Geschoßflächenzahl

Zur Bemessung der städtischen Beiträge wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

11.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe der Gebäude wurde aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur angrenzenden Landschaft auf max. 7,0 m beschränkt.

11.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Damit auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann, wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

11.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage als Bezugspunkt definiert.

11.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die bestehende bauliche Struktur vor.

11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

11.6 Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der städtebaulichen Ordnung ist die Gebäudeausrichtung festgesetzt.

11.7 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

11.7.1 Garagen und Pkw-Stellplätze

Aufgrund der Reduzierung des ruhenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen ist die Stellung von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.7.2 Nebenanlagen

Aus Gründen der Funktionalität sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

11.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

11.9 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Aufgrund der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2032 sowie der erforderlichen Sichtfelder wurde hier eine Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

11.10 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebiets.

11.11 Grünflächen

11.11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen wurden hier festgesetzt, um sich eine Erweiterung der Erschließung in Richtung Osten offen zu halten.

11.11.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Gebietes und dessen Einbindung in die Landschaft.

11.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.12.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme 1:

Um die Brutvögel zu schützen, ist die Baufeldfreimachung und die Rodung von Bäumen und Sträuchern auf das Winterhalbjahr 1. Oktober bis Ende Februar zu begrenzen. Sollte dies nicht möglich sein und die Freiräumung außerhalb dieser Zeit stattfinden, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen etc. durchzuführen. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind beim Auffinden von Tieren vorzunehmen um den Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

11.12.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde abgestimmt und alternativ möglich. Entweder es wird durch ein 3-jähriges Monitoring (CEF1a) auf der vorgegebenen Fläche untersucht, ob die Feldlerchenpopulation im Gebiet auch nach der Bebauung noch in gleicher Zahl vorhanden ist oder es werden alternativ drei Feldlerchenfenster (CEF1b) im Gebiet angelegt.

CEF1a:

Um die Feldlerchenpopulation in der Umgebung (2 Paare) zu kontrollieren sind drei Jahre lang jeweils drei Begehungen durch eine fachkundige Person auf der vorgegebenen Fläche durchzuführen. Wird ein Rückgang der Population festgestellt ist die Maßnahme CEF1b zur Stabilisierung der Feldlerchenpopulation durchzuführen.

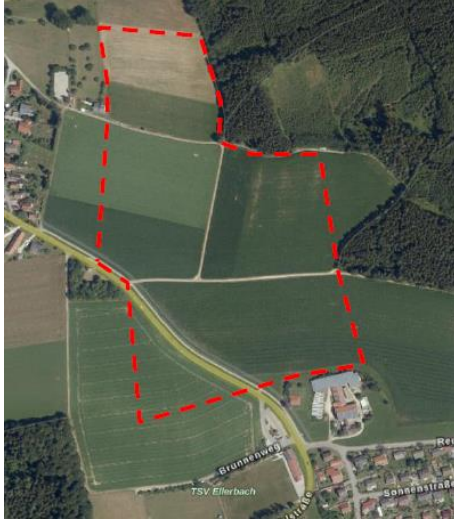


Abbildung 1 Bereich Monitoring CEF1a
(Quelle: Gutachten Dr. Andreas Schuler vom 02.07.2019 Abb. 3)

CEF1b:

Um die Brutplatzqualität zu verbessern, sollen drei Lerchenfenster (Mindestfläche 20 m²) auf der im Gutachten festgelegten Fläche von 2 ha bis 4 ha angelegt werden. Die Mindestabstände zu Wald, Siedlung und Wegen sind entsprechend einzuhalten.

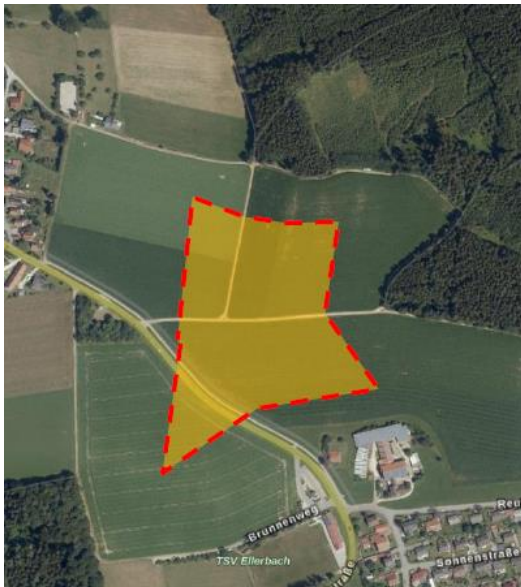


Abbildung 2 Bereich für Lerchenfenster
(Quelle: Gutachten Dr. Andreas Schuler vom 02.07.2019 Abb. 4)

11.13 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung eines Einfügens der geplanten Gebäude in das bestehende Ortsbild sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen.

12.2 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

12.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedungen und nicht bebauter Flächen des Plangebietes getroffen.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind wichtige Hinweise enthalten.