

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SONDERGEBIET HANGELENBACH – NEUBAU EINES SCHUPPENS“

Vorentwurf: 19.10.2020

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Stadt Erbach hat mit der Innenstadtoffensive ein umfangreiches Programm für die Neugestaltung der Innenstadt gestartet. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt mit dem Ergebnis, dass ein Großteil der Bebauung entlang der Erlenbachstraße erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll ein Grundstück an der Erlenbachstraße, das derzeit mit einer nicht mehr genutzten Hofstelle bebaut ist, zukünftig einer innerstädtischen Nutzung (vgl. Bauleitplanverfahren „Alte Scheune“) zugeführt werden.

Als Grundlage für eine positive Grunderwerbsverhandlung ist es notwendig eine angemessene Ersatzbebauung in Form eines landwirtschaftlichen Schuppens zu ermöglichen. Die Verwaltung war die letzten Jahre intensiv bemüht eine entsprechende Immobile zu erwerben, leider aber erfolglos. Durch den Umstand, dass

der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv ist, ist auch ein privilegiertes Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

Damit die Innenstadtoffensive an dieser zentralen Stelle nicht ins Stocken gerät bzw. scheitert ist es erforderlich, dem Eigentümer an anderer Stelle ein Grundstück für eine Lagerhalle/Geräteschuppen anzubieten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für die Errichtung eines Schuppens der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ im Umfeld bereits vorhandener Schuppen/landwirtschaftlicher Gebäude aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Geräteschuppens geschaffen werden. Eine innerörtliche Scheune soll an den Ortsrand verlagert werden, um diese innerörtliche Fläche im Rahmen der Innenstadtoffensive einer Innenentwicklung und Nachverdichtung zuzuführen.

Die Erschließung kann über den nördlichen Feldweg und einer Zufahrt über das Grundstück Flst.-Nr. 2265 erfolgen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll die Bebauung von ca. 0,13 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche ermöglicht werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan werden ein Umweltbericht, eine Engriff- Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Das Verfahren ist vorhabensbezogen zum Erreichen städtebaulicher Ziele im Innenstadtbereich.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Erbach der Stadt Erbach und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Das Plangebiet erstreckt sich über ein Teil des Grundstücks der Flurstücks-Nummer 2264.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,13 ha.

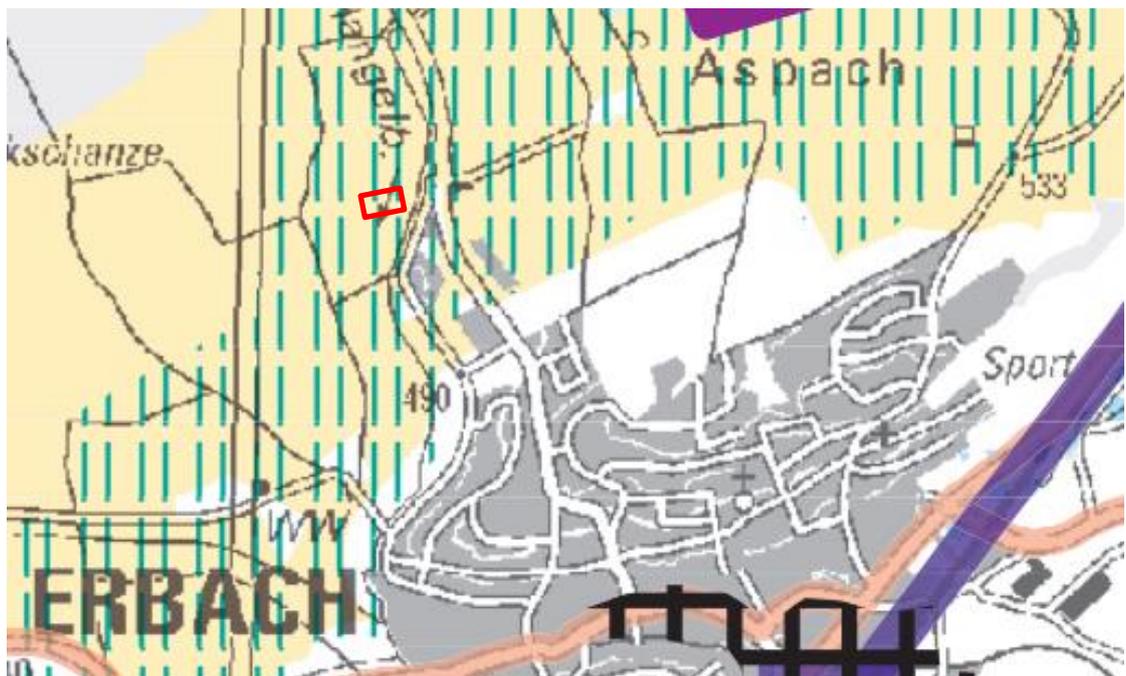
4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen leicht geneigten Westosthang geprägt.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Stadt Erbach befindet sich im Verdichtungsraum. Durch die Stadt verläuft eine Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS B I 2.1 G (3)) und in einem Vorranggebiet eines regionalen Grünzuges (PS B II 1 Z (4)).



Quelle: Raumnutzungskarte des Regionalverbands Donau-Iller

Insbesondere folgende Ziele (Z) sind gem. Regionalplan Donau-Iller zu beachten und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender, Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

Abwägung:

Es wird ein Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum dessen, der diese Teilfläche für einen Schuppen zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten nutzen möchte. Mit einer Existenzgefährdung ist deshalb nicht zu rechnen.

In der Stadt Erbach stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht.

Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

B II 1 Regionale Grünzüge

Z (1) Die regionalen Grünzüge wirken der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung entgegen. Sie gliedern die Siedlungsachsen, erhalten zusammenhängende siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, gewährleisten siedlungsklimatische Funktionen, schützen die Ressourcen Boden sowie Wasser und tragen zum Arten- und Biotopschutz bei.

Z (2) Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen.

Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.

Z (3) Regionale Grünzüge stehen öffentlichen Infrastrukturen und privilegierten Außenbereichsvorhaben nicht entgegen, soweit die Funktionen der regionalen Grünzüge in den betroffenen Bereichen nicht überwiegend beeinträchtigt werden.

Z (4) Folgende regionale Grünzüge werden als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

- Blautal - Ulm
- Illertal zwischen Memmingen und Neu-Ulm
- Donautal zwischen Öpfingen und Günzburg
- Bereich zwischen Günzburg, Burgau und Jettingen-Scheppach

G (5) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen sachlich und räumlich konkretisiert werden.

Abwägung:

Eine Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung entsteht aufgrund der Planung nicht. Es wird lediglich eine kleine Fläche, die bereits von landwirtschaftlichen Gebäuden umgeben ist, beansprucht. Die großen zusammenhängenden Freiflächen im Außenbereich werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Eigentumssituation bestehen keine alternativen Standorte.

Durch die Planung werden zudem Flächen für die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortsmitte Erbach frei, wodurch in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Eingrünung festgesetzt.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

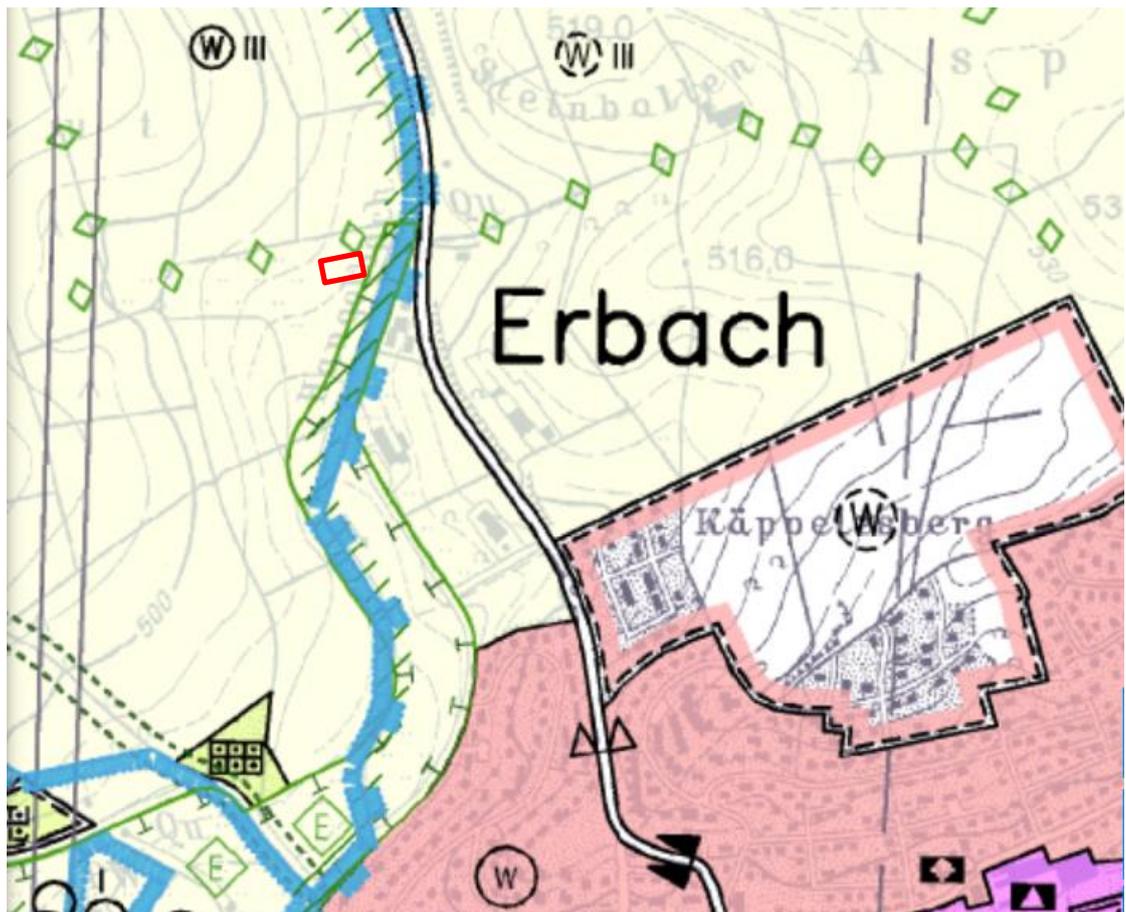
Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Abwägung:

Durch die Verlagerung eines landwirtschaftlichen Schuppens werden innerörtliche Flächen frei, die für eine innerörtliche Entwicklung vorgesehen sind. Für das Vorhaben sind innerörtliche Flächen nicht sinnvoll, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Das Plangebiet befindet sich zwischen bestehenden bebauten Bereichen durch landwirtschaftliche Gebäude. Zur Einbindung in die Landschaft wird eine Eingrünung festgesetzt.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich in einer Wasserschutzgebietszone III. Angrenzend befindet sich der Hangelenbach und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sowie Maßnahmen zur Flurdurchgrünung. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:

Quelle: Nachbarschaftsverband Ulm, abgerufen am 29.06.20

6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Möglichkeit einer Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortsmitte von Erbach eröffnet. Die Stadt Erbach möchte eine innerörtliche Fläche einer nicht mehr landwirtschaftliche genutzten Hofstelle erwerben, um diese als Fläche für eine innerstädtische Nutzung zu entwickeln. Hierfür ist es erforderlich dem Eigentümer eine alternative Fläche für einen Schuppen anzubieten. Für das Vorhaben eines Schuppens stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung und sind für das Vorhaben und die zukünftige Entwicklung der Stadt Erbach nicht sinnvoll, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

7.3 Wasserschutzgebiete

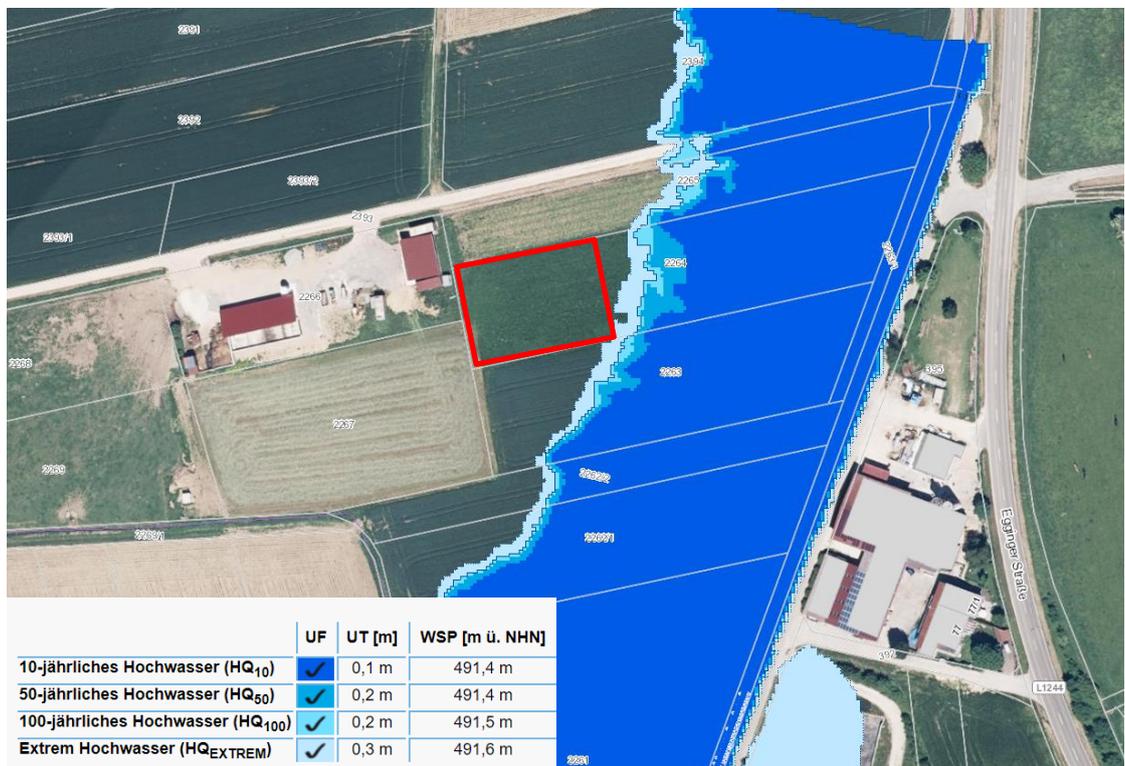
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG 206 KEHR, STADT ERBACH“ in der Wasserschutzzone III.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebiets. Angrenzend befindet sich der Überschwemmungsbereich HQ₁₀- HQ_{extrem}.



Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, abgerufen am 29.06.2020

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Wege, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude.

In der Bodenkarte 1:50.000 (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird die Bodenfunktion unter landwirtschaftlicher Nutzung gesamt als mittel bzw. mittel-hoch (2,33) bewertet. Bei der Bewertung der Gesamtbodenfunktionen wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe berücksichtigt.

Vorkommende Bodentypen:

- p3: Kalkhaltiges Kollovium aus holozänen Abschwemmungen über Molassesedimenten
- p52: Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm

Luftbild des Plangebietes:



Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, abgerufen am 29.06.2020

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über den Feldweg Flst.-Nr. 2393 angebunden.

Im Plangebiet sind keine Leitungen bekannt. Östlich des Plangebietes verläuft eine Freileitung.

Die Entwässerung sowie die Trink- und Löschwasserversorgung werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

10 Begründung der Plankonzeption

Wird im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet.

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Aufgrund des Bedarfs an einer Fläche für einen Schuppen wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche für Gebäude: max. 200 m²

Zulässige Gebäudehöhe: max. 10,0 m

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Lage beschränkt.

10.3 Bauweise

Offene Bauweise, Gebäudelängen bis 50 m zulässig

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ausgearbeitet

Umweltrelevante Belange	
Schutzgüter	Beschreibung
Tiere	Die Betroffenheit von Tieren wird durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht
Pflanzen	Monokultureller Nutzpflanzenanbau
Mensch, Gesundheit	Eine Beeinträchtigung von Menschen und ihrer Gesundheit ist nicht zu erwarten
Landschaft, Erholung	Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion werden geringfügig beeinträchtigt, Vorbelastungen durch bereits vorhandene Schuppen
Boden, Fläche	Intensive landwirtschaftliche Nutzflächen werden beansprucht, Boden wird versiegelt, Verlust von Bodenfunktionen
Wasser	Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III u. IIIA, kein Eingriff in Gewässer, Überschwemmungsgebiet nicht betroffen, Sickerfähigkeit wird beeinträchtigt
Klima	Aufgrund der geringfügigen Fläche keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten
Naturschutz	Kein Eingriff in Schutzgebiete
Denkmalschutz, sonstige Sachgüter	Keine Betroffenheit bekannt

Für den Eingriff wird ein Ausgleich erbracht.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

12 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzung des Gebietes als Schuppen für Maschinen und dem nicht dauerhaften Aufenthalt von Personen ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Die durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Immissionen sind zu dulden.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Aufgestellt:

Ulm, den 19.10.2020

Erbach, den 19.10.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Erbach
Gaus, Bürgermeister**