

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

# „SONDERGEBIET HANGELENBACH – NEUBAU EINES SCHUPPENS“

Entwurf: 05.07.2021

## **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 eine Bebauung von max. 200 m<sup>2</sup> auf einer ca. 0,16 ha großen bisher landwirtschaftlichen 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 19.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hangelenbach – Neubau eines Schuppens“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde frühzeitig öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Unter Berücksichtigung der

eingegangenen Stellungnahmen wurde zwischenzeitlich der vorliegende Entwurf ausgearbeitet.

## **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 Teile der Grundstücke der Flurstücks-Nummern 2264, 2265 und 2393.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,16 ha.

### **4.2 Topographie**

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

## **5 Einordnung in die übergeordnete Planung**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß Plansatz 3.1.9 Z des Landesentwicklungsplans „Die Siedlungsentwicklung [...] ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Abwägung:

Die Siedlungsentwicklung wird vorrangig am Bestand ausgerichtet. Aufgrund der Innenstadtoffensive der Stadt Erbach werden umfangreiche Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung ergriffen sowie Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt. Die vorliegende Maßnahme dient der Gesamtentwicklung der Innenstadt. Durch die Verlagerung des Schuppens werden wertvolle Innenflächen frei, die wichtig für die Gesamtentwicklung sind. Für den Schuppen mit einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> wird der Eingriff in den Boden auf das Unvermeidbare begrenzt. Demgegenüber steht eine Innenentwicklungsfläche von 2977 m<sup>2</sup>, die für Bebauung frei wird und so im Außenbereich weitaus mehr Boden eingespart werden kann im Vergleich zu einer Entwicklung neuer Baugebiet am Ortsrand.

## 5.2 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.

### 5.2.1 Folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:

#### B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 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.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Hier beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, daß in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flußtäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

#### B III 1 Landwirtschaft

##### 1.1 Allgemeines Ziel

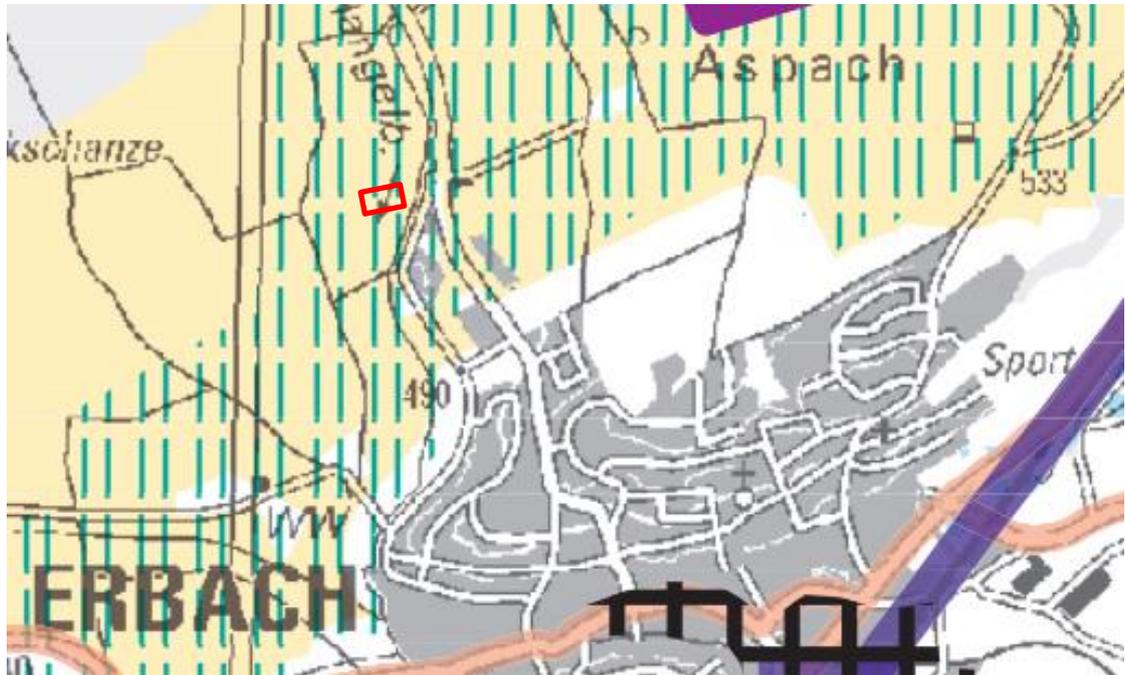
1.1.1 Die bäuerliche Landwirtschaft in der Region Donau-Iller soll als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten und weiterentwickelt werden. Dadurch soll die Erzeugung gesunder und preiswerter Lebensmittel in ausreichender Menge sowie die Gestaltung und Pflege der Kulturlandschaft bei möglichst geringer Belastung des Natur- und Wasserhaushaltes gesichert werden. Die Bodenfruchtbarkeit soll erhalten werden.

##### 1.2 Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen

1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit wie möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen mit beeinträchtigten Erzeugungsbedingungen sollen dort, wo sie für die Kulturlandschaft und die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden.

5.2.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

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

**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.

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.

### 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.

### 5.2.3 **Abwägung:**

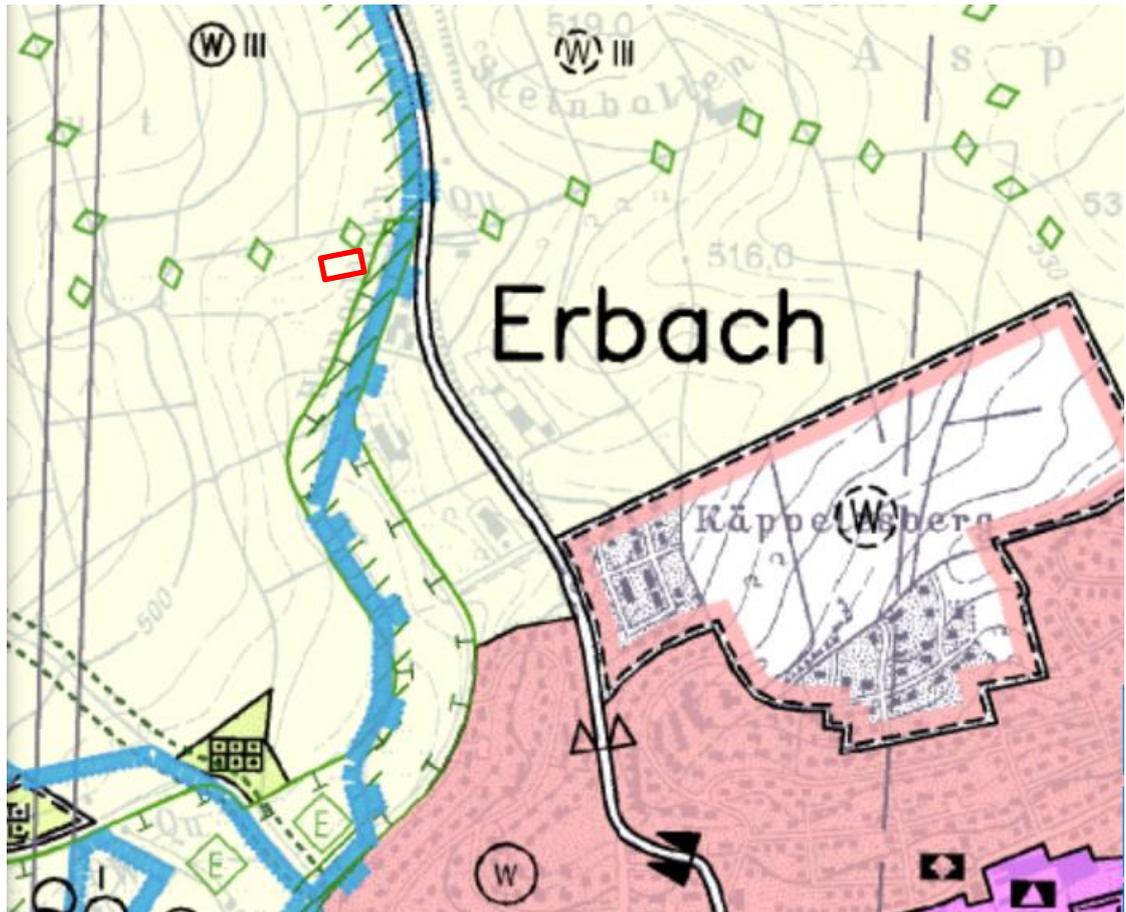
Es wird ein geplantes, aber aktuell noch nicht vorliegendes Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. Die Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum dessen, der diese Teilfläche für einen Schuppen zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten nutzen möchte. Mit einer Existenzgefährdung 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).

Eine Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung entsteht aufgrund der Planung nicht. Es wird lediglich eine kleine Fläche, die bereits von landwirtschaftlichen Gebäuden umgeben ist für ein Schuppengebäude, beansprucht. Die großen zusammenhängenden Freiflächen im Außenbereich werden durch die Planung aufgrund der Vorbelastung 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. 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.

### **5.3 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 landwirtschaftlich 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**

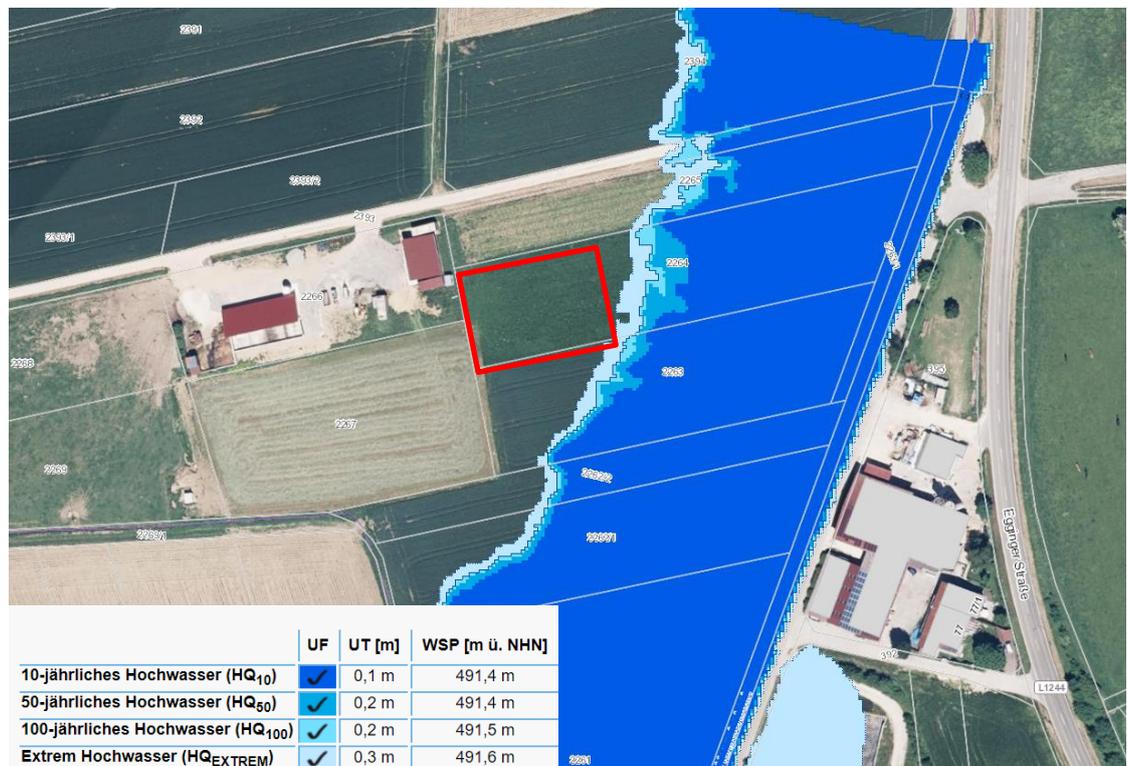
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG 206 KEHR, STADT ERBACH“ in der Wasserschutzzone III.

### **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  $HQ_{10}$ -  $HQ_{\text{extrem}}$ .



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 Grünland 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 Abschwemmmassen über Molassesedimenten
- p52: Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm

**Luftbild des Plangebietes:**



## **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.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird auf dem eigenen Grundstück versickert.

Die Löschwasserversorgung kann über einen Hydrant Nähe Egginger Straße 77 erfolgen. Die Entfernung beträgt ca. 190 m.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **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**

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Lage beschränkt. Um das Maß der baulichen Nutzung in Anpassung an umgebende Strukturen zu definieren wurden die zulässige Grundfläche, Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **10.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Nachfrage und den umgebenden Strukturen.

### **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist.

### **10.5 Höhenlage der Gebäude**

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände, um größere Geländeänderung zu vermeiden.

## **10.6 Grünflächen**

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden verbindliche Grünflächen festgesetzt.

## **10.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, um die natürliche Reinigungsleistung und Pufferfunktion des Bodens zu nutzen und das Wasser ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen.

### **10.7.1 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme**

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden Vermeidungsmaßnahmen für Vögel erforderlich, weshalb diese festgesetzt wurden.

### **10.7.2 Ausgleich innerhalb des Plangebietes**

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Für den Eingriff wurden deshalb Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, mit denen der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

## **10.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Mindesteingrünung und einen Ausgleich für das Plangebiet zu schaffen wurde ein Pflanzgebot festgesetzt.

## **10.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

## **10.10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **10.10.1.1 Gestaltung**

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

#### 10.10.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

#### 10.10.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

#### 10.10.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

##### 10.10.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

##### 10.10.2.2 Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind als Einfriedungen nur Zäune oder Bepflanzungen zulässig und keine Mauern.

##### 10.10.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhengniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

##### 10.10.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

#### 10.10.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### 10.10.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

#### 10.10.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

## **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.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Pflanzgebot im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Als Ausgleich ist eine Blühwiese mit ca. 444 m<sup>2</sup> mit extensiver Nutzung anzulegen.

Mit der Maßnahme kann der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen werden.

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

## 11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten. Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf das Artenschutzgutachten des Bio-Büros Schreiber vom 01.05.2021 wird verwiesen. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 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.

## 14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	1.569 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	1.569 m <sup>2</sup>	100 %
- davon Gebäudefläche max.	200 m <sup>2</sup>	13 %
- davon Schotterfläche max.	400 m <sup>2</sup>	25 %
- davon Grünflächen mind.	969 m <sup>2</sup>	62 %

Aufgestellt:

Ulm, den 19.10.2020 / 05.07.2021

Erbach, den 19.10.2020 / 05.07.2021

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Erbach  
Gaus, Bürgermeister**