

Bebauungsplan „Helsenäcker II“ in Edelbeuren

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Erolzheim, den

.....
Ackermann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Dn
Riedlingen, den 29.08.2017

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung.....	4
3.	Umweltbelange.....	5
4.	Verkehrliche Erschließung	6
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung	7
6.	Geologie	8
7.	Bodenordnung	7
8.	Städtebauliche Daten	7
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	8

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Zur wohnbaulichen Entwicklung des Teilortes Edelbeuren benötigt die Gemeinde Erolzheim dringend Wohnbauplätze.

In Edelbeuren stehen keine Wohnbauplätze mehr zur Verfügung. Im Rahmen der Innenentwicklung ist das derzeit verfügbare Potential ebenfalls erschöpft. Die Gemeinde versuchte deshalb schon seit längerer Zeit in Edelbeuren ein Baugebiet auszuweisen. Das Vorhaben ist letztlich aber durch Grunderwerbsprobleme gescheitert. Nach wie vor besteht aber - insbesondere von jungen Familien – eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde konnte nun für eine Fläche westlich vom bisherigen „Helsenäcker I“ einen Vorvertrag zu einem Grunderwerb abschließen. Durch die Neuausweisung des Baugebietes „Helsenäcker II“ soll der Nachfrage entsprechend Bauland zur Verfügung gestellt werden.

In der Gemeinderatsitzung am 04.04.2017 wurde deshalb der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Er wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Parallel dazu sollte der Flächennutzungsplan entsprechend fortgeschrieben werden. Aufgrund der im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen verzögert sich aber das Fortschreibungsverfahren. Um dem Bedarf an Wohnbaufläche zeitnah nachkommen zu können, hat der Gesetzgeber den seit 13. Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b Baugesetzbuch (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) eingeführt. Dadurch wird die Ausweisung von Wohnbaugebieten durch die Arrondierung des Innenbereiches um bis zu einem Hektar zulässige Grundfläche, erheblich erleichtert. Die maßgebliche zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung beträgt im Baugebiet Helsenäcker II ca. 5120m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b erforderlichen Grenzwertes von 10.000 m². Die Neuregelung des § 13b macht neben entfallenden Vorgaben im umweltrelevanten Bereich auch eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entbehrlich. Deshalb hat der Gemeinderat am 20.06.2017 beschlossen, das bisherige Bebauungsplanregelverfahren zum Bebauungsplan „Helsenäcker II“ zu vorerst ruhen zulassen und das Baubauungsplanverfahren zu Helsenäcker II nun nach dem neuen § 13b erneut zu beginnen.

Die gesamte beplante Fläche des Planbereiches beträgt ca. 2,26 ha. Durch den Bebauungsplan können 20 Bauplätze bereitgestellt werden.

Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Durch den neuen § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aber zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Edelbeuren ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt an einem mit 6% nach Westen geneigten Hang im östlichen Ortsteil von Edelbeuren unterhalb des bisherigen Baugebietes „Helsenäcker I“. Das geplante Baugebiet Helsenäcker II schließt sich unmittelbar an den bisherigen östlichen Ortsteil von Edelbeuren an. Durch das geplante Baugebiet wird der östliche Ortsteil von Edelbeuren städtebaulich besser an den westlichen Ortsteil angebunden.

Der überwiegende Teil der Planbereiches (Flst. 253) wird als Ackerfläche genutzt.

Im südlichen Planbereich quert die K 7580 mit begleitendem Geh- und Radweg das Plangebiet.

Da zur verkehrlichen Anbindung des Baugebietes an die K 7580 eine Aufweitung erforderlich ist, wird der Aufweitungsbereich mit den begleitenden Grünflächen und dem betroffenen Abschnitt des Gemeindeverbindungsweges nach Bollsberg mit in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die durch die geplante Aufweitung vorgesehene Verbreiterung der Kreisstraße erfolgt aus verkehrstechnischen Gründen nach Richtung Süden (Richtung Innenkurve). Die Planung der Aufweitung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenamt.

Durch den Bebauungsplan können 20 Wohnbauplätze in einem Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Es wird auf der Planfläche eine II-geschossige Bebauung mit maximal 8 m Gebäudehöhe zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl werden jeweils nach § 16 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Um bei zweigeschossigen Gebäuden zu große Baukörper zu vermeiden wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Das festgesetzte Höchstmaß bei der Anzahl der Vollgeschosse und bei der Geschossflächenzahl kann auch unterschritten werden. Eine Dachform wird im Baugebiet nicht festgesetzt.

Allgemein werden in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen. Bei Doppelhäusern werden, um eine zu dichte bauliche Nutzung zu verhindern, die zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten ist auch durch die relativ geringe Breite der Erschließungsstraßen erforderlich.

Um den Bau von Grenzgaragen und Grenzcarports auch bei den von der Straße abfallenden Grundstücken zu ermöglichen und gleichzeitig die Wandhöhe und die Wandfläche zu Nachbargrundstücken zu beschränken, kann die nach der LBO maximal zulässige Wandhöhe und Wandfläche nicht nur entsprechend der LBO ermittelt werden, sondern alternativ auch von der maximal zulässigen EFH-Höhe der Garage und des Carports aus ermittelt werden. Die Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus Sicherheitsgründen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

Die Bauplätze sind zwischen 510 m² und 800 m² groß. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 640 m² und entspricht dem Bedarf im ländlich geprägten Edelbeuren.

In zunehmenden Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Die Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist deshalb nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig. Langfristig ist eine Erweiterung des Gebietes nach Norden geplant. Eine Konzeption für eine Erweiterung der Bebauung ist im Lageplan dargestellt.

Zwischen den Bauflächen und der Kreisstraße liegt das geplante Regenrückhaltebecken. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung (Baugrenze) und der K 7580 beträgt zwischen 35 m und 60 m.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt. Eingriffe durch den Bebauungsplan gelten als zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird nicht erstellt.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch ein Fachbüro erstellt, welche den Unterlagen beiliegt.

Im Plangebiet wurden dabei im Frühjahr 2017 drei Relevanzbegehungen hinsichtlich von planungsrelevanten Vogelarten vorgenommen. Auf Grund der Habitatausstattung - die Überplanung betrifft bestehende, intensiv genutzte Ackerfläche- könnten hier Vögel des Offenlandes betroffen sein. Andere planungsrelevante Arten wurden auf Grund der intensiven Nutzung des Planbereichs ausgeschlossen.

Durch die östlich angrenzende Bebauung bestehen bereits Strukturen, die kulissenmeidende Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche) von einer Nutzung des Plangebiets abhalten. Im Westen befindet sich eine relativ häufig genutzte Ortsverbindungsstraße. Bei den Begehungen wurden keine Brutvögel auf der Ackerfläche festgestellt. Insgesamt wurden 2 Schafstelzen (nahrungssuchend), 3 Stare (nahrungssuchend), 2 Rabenkrähen (nahrungssuchend), 1 Rotmilan (überfliegend) beobachtet.

Auch in direkt angrenzenden Flächen wurden keine Offenlandbrüter wie z.B. die Feldlerche festgestellt, sodass von keiner unmittelbaren Auswirkung durch die Bebauung des Plangebiets ebenfalls ausgegangen werden müsste. Die Flächen westlich des Plangebiets bestehen aus Grünland und grenzen an den Gehölzgürtel der Rot an und sind daher wenig geeignet für Bodenbrüter.

Unmittelbare Beeinträchtigungen auf das Arteninventar des FFH-Gebiets durch die Bebauung sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten (ca. 180m zur Rot und Mauerhalde). Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes sind nicht gegeben.

Geschützte Biotop sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Ca. 150 m nordöstlich befindet sich das nächstliegende geschützte Biotop, eine Feldhecke.

Auch das Landschaftsschutzgebiet „Iller-Rottal“ ist nicht betroffen. Es beginnt ca. 120 m nördlich des Planbereichs. Nach Westen hin wird das Baugebiet im Zuge dieses Bebauungsplanes bereits durch eine 5 m breite öffentliche Hecke aus Wildgehölzen eingegrünt. Die Eingrünung nach Norden hin erfolgt im Zuge der geplanten mittelfristigen Erweiterung des Baugebietes nach Norden.

Die südlichen Flurstücke 313 (Weg) und 328 sind als Kernflächen eines landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen. Bei Flst. 328 handelt es sich um eine Zierrasenfläche mit Bildstock im Süden innerhalb des Planbereichs und bei Flst. 313 handelt es sich um den daran angrenzenden Feldweg der bereits, bis auf eine kleine Fläche, außerhalb des Planbereichs liegt. Bei beiden Flächen ist somit auf Grund der vorliegenden Bestandsnutzung wohl nicht von einer Kernfläche eines Biotopverbundsystems auszugehen. Vermutetes Ziel der Biotopverbundplanung auf Grundlage einer Luftbildkartierung war es wohl die vorhandene Baumreihe auf der Böschung zwischen K7580 und dem Feldweg aufzunehmen. Die Baumreihe steht jedoch nicht auf dem Flst. 313 (Feldweg) sondern auf dem Flst. 305 (Straße, K7580). Eine Plausibilisierung und Konkretisierung der Luftbildkartierung vor Ort erfolgte nicht. Durch die geplante Verbreiterung der Straße (Bau eines Aufstellbereiches) muss nun ein vorhandener Spitzahornbaum entfernt werden. Die Vernetzungsfunktion wird, trotz des im Randbereich der Biotopverbundfläche entfallenden Baumes, weiterhin erfüllt.

Wasserschutz- und Quellschutzgebiete sind keine betroffen. Sonstige Schutzgebiete sind keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt durch die K 7580. Die Hupterschließungsstrasse für die innere Erschließung des Baugebietes wird an den Bollsberger Weg angeschlossen. Nach dem Anschluss an den Bollsberger Weg gabelt sich die Straße im Baugebiet in zwei Hupterschließungsstraßen. Die Anschlussstraße und die zwei Hupterschließungsstraßen werden mit jeweils 5,5 m Fahrbahnbreite und 1,8 m Gehwegbreite ausgebildet. Wobei die westliche untere Hupterschließungsstraße hö-

henmäßig über das vorhandene Gelände angehoben werden muss, damit die Abwasserentsorgung (Regenwasser und Schmutzwasser) zum geplanten Regenrückhaltebecken bzw. zu den vorhandenen Kanälen erfolgen kann.

Die Nebenerschließungsstraßen erhalten keinen Gehweg. Sie werden mit 5,5 m Fahrbahnbreite ausgebaut.

Bei einer langfristigen Erweiterung des Baugebietes ist eine Straßenverbindung zum Baugebiet Helsenäcker I in Richtung Norden an die Rosenstraße vorgesehen.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- und Stromversorgung

Das Regenwasser des Baugebietes und der geplanten Erweiterung des Baugebiets wird in einem geplanten Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zurück gehalten, teilweise versickert und gedrosselt über einen vorhandenen bzw. über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal zur Rot hin abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal mit nachgeschalteter Regenwasserbehandlung in der Erolzheimer Straße angeschlossen. Es muss ein Nachweis geführt werden in wieweit an der vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlage, in Verbindung mit einem aktivierten Volumen in den Zuleitungssammeln, keine höheren Entlastung ausgelöst wird. Alternativ ist auch ein unmittelbarer Schmutzwasseranschluss an der Verbandsleitung des AZV Rottal möglich.

Im geplanten Erweiterungsbereich des Baugebietes sind Dränageleitungen vorhanden, die bei einer Erschließung des Erweiterungsgebietes mitbeachtet werden müssen.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch das örtliche Netz gewährleistet.

Das geplante Baugebiet wird im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens durch eine Wasserleitung (DN 500) der Wasserversorgung Iller-Risstal gequert, die von den geplanten Kanälen aus dem Baugebietes gequert werden muss.

Die Stromversorgung ist durch GMS (Gebrüder Miller) gewährleistet. Im Baugebiet sind dazu zwei Kabelverteilungsschränke erforderlich.

Im Zuge der Erschließung werden Vorarbeiten für eine spätere Breitbandversorgung des Gebiets durchgeführt.

Eine Erdgasversorgung des Baugebietes ist nicht geplant.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde im geplanten Baugebiet im Juni 2017 sechs Rammkernbohrungen niedergebracht und ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Das vollständige geotechnische Gutachten ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Als oberste Schicht wurde eine 0,60 m bis 3,20 m starke **Verwitterungsdecke** aus Schluff oder aus schluffigen Sanden angetroffen. Die Verwitterungsdecke ist als mäßig tragfähiger, stark frostempfindlicher Untergrund einzustufen. Im oberen Teil der Verwitterungsdecke hat sich eine 0,20 m bis 0,60 m starke Oberbodenschicht ausgebildet.

Unter der Verwitterungsdecke folgen die Sedimente der **Oberen Süßwassermolasse**. Sie setzen sich überwiegend aus Fein- bis Mittelsanden mit deutlichem Schluffgehalt (Erolzheimer Sande bzw. Pfohsande) zusammen. In den Sanden sind Kieslagen eingeschaltet. Bereichsweise treten auch Molassemergel auf. Alle Schichten der Oberen Süßwassermolasse stellen einen gut tragfähiger und weitgehend setzungsfreien Baugrund dar.

Der **Grundwasserspiegel** stellte sich in den Bohrungen zwischen 3,2 m und 7,8 m Tiefe unter Gelände ein. In einer Bohrung war das Grundwasser durch Mergelschichten eingespannt und stieg durch die Bohrung von 8,6 m bis auf 2,9m unter Gelände an. Im nördlichen und östlichen Teil des Baugebietes wurden Grundwassertiefen zwischen 6,6 m und 7,8 m angetroffen. Im mittleren und westlichen Teil des Baugebietes lagen die Grundwasserstände zwischen 3,2 m und 4,3 m. Aufgrund saisonaler und witterungsbedingten Schwankungen muss zeitweise auch noch mit höherem Grundwasserstand gerechnet werden, so dass bei einer unterkellerten Bauweise Bodenplatten und Kelleraußenwände ein gestaut werden können. Es wird deshalb vorgeschlagen das Untergeschoss als „Weiße Wanne“ mit wasserundurchlässigem Stahlbeton herzustellen.

Eine **Versickerung** des Oberflächenwassers ist in den Sanden und der Verwitterungsdecke möglich, jedoch liegt die Durchlässigkeit an der unteren Grenze bei ein eine Versickerung noch möglich ist.

Eine **geothermische Nutzung** durch Erdwärmesonden ist möglich. Der Standort wird in der Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau als effizient eingestuft. Das Baugebiet liegt außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten.

Als **Gründung** bei Gebäuden bietet sich bei Gebäuden mit Unterkellerung die Gründung in den Sanden und Kiesen mit Einzel- und Streifenfundamenten an. Sofern keine Unterkellerung geplant wird, ist bei einer Gründung mit Bodenplatte in der Verwitterungsdecke ein Bodenersatzkörper aus verdichtetem Kiessand in einer Stärke von mindestens 0,6 m herzustellen. Die Verwitterungsdecke und die Molasseablagerungen können bei Baugruben frei mit einer Neigung von 1:1 abgebösch werden. Die Böschungen sind aber mit Planen vor Niederschlagerosion zu schützen.

7. Bodenordnung

Die Flurstücke 235 („Bollsberger Weg“), 313 (Weg), 329 (Weg) und 330 (Erolzheimer Straße) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Flurstücke 215/1 (Weg), 253/3 (Weg) und 305 (K7580) befinden sich im Eigentum des Landkreises Biberach.

Die Flurstücke 213, 214, 253, 331/9 und 328 befinden sich in Privateigentum.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	22.600 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet – ca.:	12.800 m ²	=	57 %
Verkehrsflächen – ca.:	5.200 m ²	=	23 %
Grünflächen/landwirtschaftliche Fläche – ca.:	2.100 m ²	=	9 %
Regenrückhaltebecken (Grünfläche) – ca.:	2.500 m ²	=	11 %

20	Bauplätze „Allgemeines Wohngebiet“				
	Durchschnittliche Bauplatzgröße:		ca. 640 m ²		
20	Einzelhäuser	x 2,0 Wohneinheiten	= 40	Wohneinheiten	
40	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 100	Geplante Einwohner	

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus baugestalterischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung der Gebäude, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Die Höhe von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum wird aus gestalterischer Absicht auf 1,5 m begrenzt. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes die Drahtzäune ausgeklammert wurden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden im Baugebiet für die Drahtzäune dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für die sonstigen toten Einfriedungen festgelegt.

Um Auffüllungen und Abgrabungen innerhalb des Baugebietes und besonders entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken, sind Auffüllungen und Abgrabungen an den Grundstücksrändern nur im beschränkten Umfang zugelassen. Auch Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind, mit Ausnahme von Garagenzufahrten, unzulässig. Im inneren Bereich der Grundstücke sind dagegen zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höher Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zugelassen.

In Edelbeuren besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen. Es sind deshalb mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Für die zusätzlichen Wohneinheiten reicht dann jeweils ein Stellplatz aus.