Stadt Höchstädt a.d.Donau

HÖCHSTÄDT AN DER DONAU

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Bruckwörth“ – 6. Änderung

Begründung – Entwurf

Plandatum: 12.03.2024

Aufgestellt
Hermaringen, …….

-nach Satzungsbeschluss-

……
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Höchstädt a.d.Donau, ……

-nach Satzungsbeschluss-

……
Stephan Karg, 1. Bürgermeister

GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Bearbeitung:

Lena Ahrens
B. Sc. Geographie

Projektnummer 223.11063.00

Sandra Gansloser
M.Eng. Dipl.-Ing (FH),
Stadtplanerin AKBW

INHALTSVERZEICHNIS

A. BEGRÜNDUNG 4

1. Erfordernis der Planaufstellung 4
2. Alternativprüfung 4
3. Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB 4
4. Einordnung in übergeordnete Planung 5
5. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld 5
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 6
7. Lage und Topographie 6
8. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs 6
9. Umweltrelevante Belange 7
10. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB 7
11. Festsetzungen des Bebauungsplans 7
12. Örtliche Bauvorschriften Bayern 10
13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 11
14. Planungsstatistik 11

B ANHANG 12

C QUELLEN 12

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Bruckwörth“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein geplantes Bauvorhaben am östlichen Ortsrand von Höchstädt a.d.Donau geschaffen werden.

Innerhalb der Fläche besteht bereits der gültige Bebauungsplan „Bruckwörth“, rechtskräftig seit 16.07.1974. Auf dem Flurstück Nr. 668, Gemarkung Höchstädt a.d.Donau besteht bereits Baurecht, jedoch ist das Flurstück aktuell nicht bebaut.

Das Planvorhaben umfasst zwei zweigeschossige Doppelhäuser im Toskana-Stil. Der Bauantrag ergab, dass nach der Stellungnahme des Fachbereiches Städtebau des Landratsamtes Dillingen eine Befreiung für die Anzahl der Vollgeschosse und Überschreitung der Grundflächenzahl nicht erteilt werden kann, da hier die Grundzüge der Bauleitplanung betroffen sind. Das geplante Bauvorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig, weshalb die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden soll.

Der bestehende Bebauungsplan „Bruckwörth“ soll im Zuge der 6. Änderung an derzeit allgemein übliche Anforderungen angepasst werden.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan kann vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. ALTERNATIVPRÜFUNG

Für das Vorhaben kommen keine alternativen Flächen bzw. Standorte in Frage, da es sich um bereits planungsrechtlich bestehende Wohngebietsfläche handelt. Diese soll nun für ein konkretes Bauvorhaben, durch die Änderung der Festsetzungen, verfügbar gemacht werden.

Durch die Planung werden keine neue Flächen Anspruch genommen.

3. ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 657 m² (Gesamtfläche reines Wohngebiet: 1.313 m² x GRZ: 0,5 = ca. 657 m²). Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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. Es wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt a.d.Donau (1996) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) mit zu erhaltenen Baum- und Strauchgruppen dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

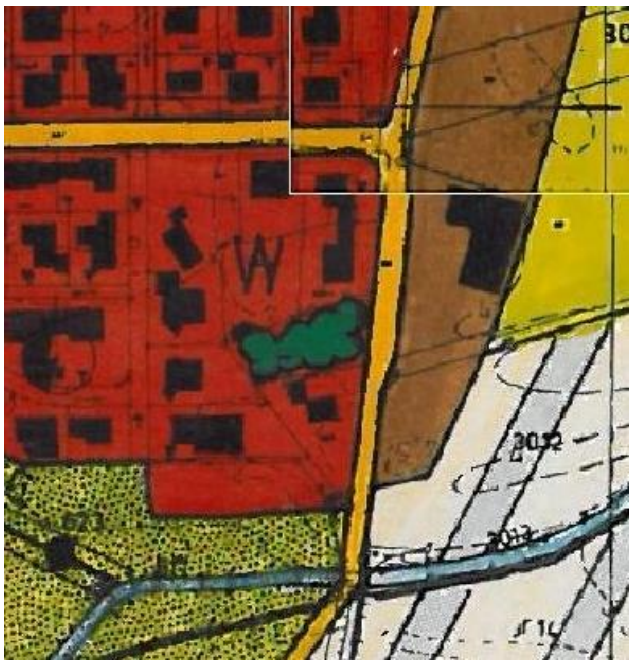

Abbildung 1: Aktuell wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt a.d.Donau *(Quelle: Stadt Höchstädt a.d.Donau, 1996).*

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Bruckwörth“.

Östlich des Planbereichs befindet sich eine gemischte Baufläche.

Weiter östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die städtische Kläranlage.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Höchstädt a.d.Donau:

Flurstück Nr. 668, sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2963 (Bruckwörthweg)

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstücke der Gemarkung Höchstädt a.d.Donau Flurstücke Nr. 624/11, 668/3, 668/4, 668/6, 669.

7. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Höchstädt a.d.Donau in einem Wohngebiet. Nördlich, südlich und westlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an, östlich des Plangebiets liegt der Bruckwörthweg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,13 ha und ist mit einem Schuppen bebaut. Es handelt sich um ein durchweg ebenes Gelände, welches zum Teil mit Gehölzen bewachsen ist.

8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1. Nutzung

Das Flurstück im Geltungsbereich wird zur Zeit der Änderung des Bebauungsplans als Gartengrundstück mit Schuppen genutzt.

8.2. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereichs ist zu Beginn des Verfahrens in Privateigentum.

8.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Bruckwörthweg an die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Der Bruckwörthweg schließt an die Wertinger Straße an und dann an die Bundesstraße B 16. Somit ist das Gebiet gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

8.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Bruckwörthwegs befinden sich im näheren Umfeld Ver- und Entsorgungsleitungen, da dort bereits bestehende Wohnbebauung vorhanden ist.

9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

9.1. Artenschutz

Zur Prüfung durch die Planung initiierter möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 NBatSchG (Habitatanalyse, Relevanzprüfung und Worst-Case-betrachtung) von Dr. Andreas Schuler – Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz mit Stand 15.02.2024 erstellt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BnatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt.

10. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt –

11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

11.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) kann sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen. Es liegt eine Planung vor, die modernen und an aktuelle Anforderungen angepassten Wohnraum zur Verfügung stellt. Da in der direkten Nachbarschaft nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden ausnahmsweise zulässige Anlagen ausgeschlossen.

11.2. Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse)

11.2.1. Grundflächenzahl

Das zu bebauende Grundstück ist in eine bestehende Siedlung eingebettet. Es besteht somit keine Möglichkeit die Fläche zu erweitern. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können und um die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Obergrenze festgesetzt.

11.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

11.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt.

11.3. Höhenlage

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

11.4. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

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. Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Nebenanlagen

Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen generell zulässig.

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

11.7.1. Dachdeckung

Beschichtete Materialen dürfen für die Dacheindeckung nicht verwendet werden, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

11.7.2. Entwässerung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, ist unschädliches Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen in Zisternen einzuleiten bzw. zu Versickern. Hofeinfahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

11.7.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind.

Um den potentiellen Lebensraum von Haus- bzw. Feldsperling sowie Fledermäusen zu erhalten, sind vorhandene Nistkästen umzuhängen und neue zu aufzuhängen.

Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

11.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke Nr. 668/6 und 668 (Haus 2) ist eine Zone eingetragen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN BAYERN

12.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das bestehende Ortsbild sicherzustellen, wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckungen und zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Um auch moderne Wohn- und Gebäudeformen zu ermöglichen, sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer zulässig.

12.2. Stellplätze

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

12.3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Einfriedungen
Zur Sicherung des einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung 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 Hinweise enthalten.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Wohngebiet	0,13	100
Gesamtfläche	0,13	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.

(Quelle: Eigene Darstellung).

B ANHANG

Anhang 1: Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Bruckwörth“ Stadt Höchstädt, Habitatanalyse, Relevanzprüfung und Worst-Case-Betrachtung, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, vom 15.02.2024, Neu-Ulm

C QUELLEN

STADT HÖCHSTÄDT (1996): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

DR. ANDREAS SCHULER, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ARTENSCHUTZ (2024): Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Bruckwörth“ Stadt Höchstädt, Habitatanalyse, Relevanzprüfung und Worst-Case-Betrachtung

STADT HÖCHSTÄDT a.d.Donau (1974): Bebauungsplan „Bruckwörth“

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINZANZEN UND FÜR HEIMAT: Bayernatlas, online abgerufen Stand Oktober 2023