

GEMEINDE ALERHEIM
ORTSTEIL ALERHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET WESTLICH DER SCHULE“
6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

27. JULI 2021/ 14. SEPTEMBER 2021

**Gemeinde Alerheim
Ortsteil Alerheim
Landkreis Donau-Ries**

**Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Schule“, 6. Änderung und Erweiterung
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Erschließung**
 - 7.1 Fließender Verkehr**
 - 7.2 Fußgänger**
 - 7.3 Ruhender Verkehr**
 - 7.4 Ver- und Entsorgung**
- 8. Grünordnung/ Umweltbelange**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Immissionen**
- 11. Realisierung**
- 12. Erschließungskosten**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans waren folgende Wünsche der Gemeinde:

- Die Festsetzungen für den dritten Bauabschnitt, die bislang die gleichen waren wie für den ersten Bauabschnitt, sollen nun so gestaltet sein wie die Festsetzungen für den zweiten Bauabschnitt.
- Die Randeingrünung im Norden, Westen und Süden, die bislang als privates Grün festgesetzt war, soll nun als öffentliches Grün festgesetzt werden.
- Aufgrund eines Flächenkaufs durch die Gemeinde im Westen kann die westliche Randeingrünung weiter nach Westen rücken.
- Die Randeingrünung im Norden des dritten Bauabschnitts soll nach Norden gerückt werden.
- Die Breite der Randeingrünung und die Flucht der Baugrenzen im Westen sollen vereinheitlicht werden.
- Es sollen Festsetzungen aufgenommen werden, die das Anlegen von großflächigen sogenannten „Steingärten“ nicht zulassen.

Zusätzlich wurde der gesamte Bebauungsplan auf das neue Koordinatensystem UTM angepasst.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage die Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

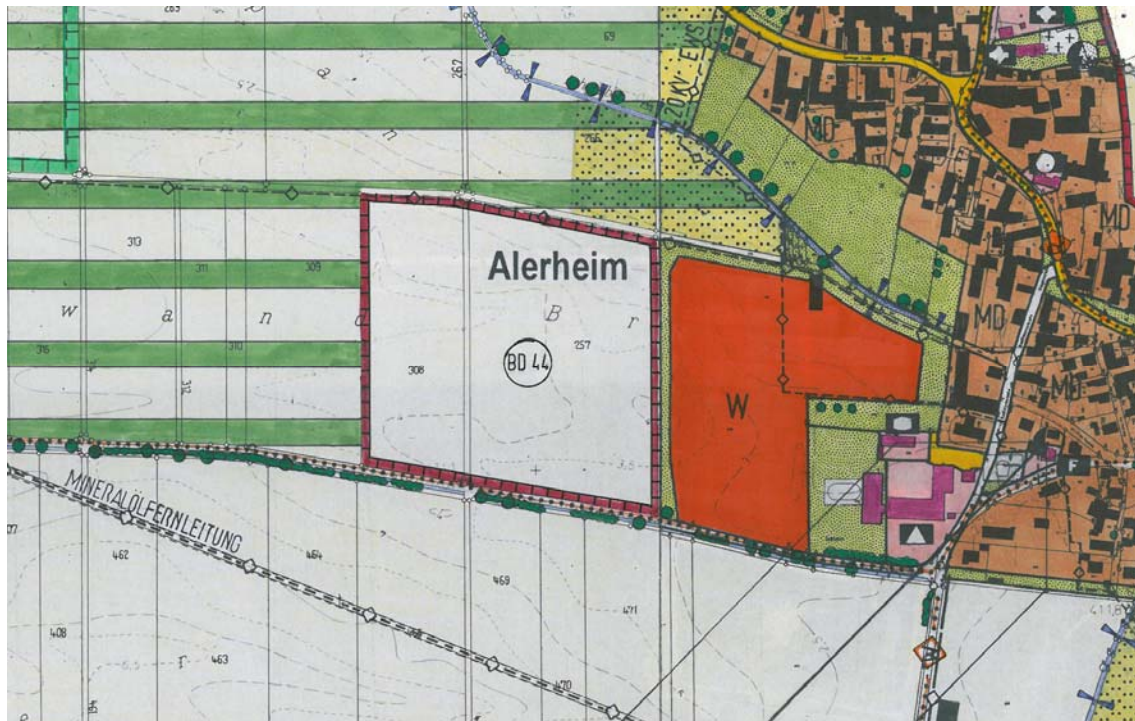
- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alerheim entwickelt.



4. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden von den Flur.-Nr.: (Teilfläche) TF 258/2, TF 265, 262, 261, 260, TF 259/1, 84/1.
- im Osten von den Flur.-Nr.: TF 258/1, TF 255, TF 161/35, TF 252, TF 161/22, TF 165/2, TF 250, TF 249.
- im Süden von den Flur.-Nr.: TF 251, TF 473, TF 472, TF 471/1, TF 471.
- im Westen von den Flur.-Nr.: TF 471, TF 468, TF 467, TF 340, TF 257.

jeweils Gemarkung Alerheim.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:

TF 257, 256, 256/25, 256/2, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 256/7, 256/8, 256/9, 256/10, TF 340, TF 467, TF 468, TF 471, TF 471/1, TF 472, TF 473, TF 251, TF 161/22, TF 252, 256/24, 256/11, 256/12, 256/13, 256/14, 256/15, 256/16, 256/17, 256/18, 256/19, 256/20, 256/21, 258/3, TF 258/2, TF 265, 258/4, 258/5, TF 258/1, 256/1, 256/38, 2538, 2539, 2540, 256/37, 254/1, 253, TF 161/35, 2541, 256/35, 256/39, 256/40, 2534, 2535, 2536, 2537, 2542, 2543, 2544, 2545, TF 255.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt: 85.520,8 m²

Im Norden des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, einige landwirtschaftliche Anwesen und ein Regenüberlaufbecken.

Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich die Grundschule, ein gewerblicher Betrieb sowie Wohnhäuser.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 257, 471, 471/1 und 472 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft mit Bauverbot für üblicherweise genehmigungsfreie landwirtschaftliche bauliche Anlagen aufgenommen. Dadurch sollen Probleme zwischen Wohnen und Landwirtschaft von vornherein reduziert werden.

5. Bestand

Der erste Bauabschnitt ist erschlossen und größtenteils bebaut, der zweite Bauabschnitt ist erschlossen und teilweise bebaut.

Der dritte Bauabschnitt ist noch nicht erschlossen, er wird im Moment als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das gesamte Gelände ist relativ eben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Um maßstabsprenge Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GRZ 0,35, GFZ 0,5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen. Entsprechend der Nachfrage sind Hausgruppen nicht zugelassen.

Für den ersten Bauabschnitt sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf wird beim Maß der baulichen Nutzung II = ID (2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum) festgesetzt, weil durch diese Festsetzung, verbunden mit den Festsetzungen zur Dachform, in diesen Bereichen entlang des Angers die traditionelle schwäbische Bauform gewährleistet ist.

Für den Bereich des zweiten Bauabschnitts, der ein Binnenbereich ist und mit der 6. Änderung nun auch für den Bereich des dritten Bauabschnitts, der nicht entlang des Angers liegt, werden zusätzlich zu II = ID (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum) zwei Vollgeschoße (zwingend) festgesetzt, um auch zweigeschossige Bauformen mit flachgeneigtem Sattel-, Walm- oder Zeltdach, die von den Bauherrn vermehrt nachgefragt werden, zu ermöglichen. Das zweite Geschoss darf hierbei in den Dachraum hineinragen. Die maximal zulässige Wandhöhe ist für diese Bauform (2 Vollgeschoße zwingend) dementsprechend erhöht. Um die Höhenentwicklung nach oben zu begrenzen, wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ergänzt.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich ist im Norden über die inzwischen ausgebaute Anliegerstraße und im Süden über die geplante Gemeindeverbindungsstraße an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die HAUPTerschließung des ersten und dritten Bauabschnittes erfolgt über den zentralen Anger. Zwei schleifenförmige Anliegerstraßen übernehmen in Form verkehrsberuhigter Bereiche (Mischverkehr) die weitere Erschließung.

Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes erfolgt über eine Erschließungsschleife in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs (Mischverkehr), die von der nördlich gelegenen Anliegerstraße abzweigt.

Auf der Erschließungsstraße im Norden sowie im Angerbereich sind die Verkehrsarten aufgrund der zukünftig etwas höheren Verkehrsbelastung getrennt: Es gibt eine Fahrbahn und einen südlich bzw. westlich liegenden, davon getrennten Gehweg.

Die drei Erschließungsschleifen in den Bauabschnitten 1, 2 und 3 werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, weil sie den Charakter einer Wohnstraße haben und die Fußgänger und die spielenden Kinder Vorrang vor dem fahrenden Verkehr haben sollen.

Die Straßenbreite wird mit 7 m bzw. 7,50 m (Anpassung an Vermessung) festgesetzt, um ausreichend Platz für seitlich angeordnete 2 m breite Parkstände mit Bäumen zu haben, in deren Bereich die Breite der Fahrbahn dann noch 5 m bzw. 5,50 m beträgt.

7.2 Fußgänger

Die Verkehrsflächen sind fußgängerfreundlich ausgebaut. Separat geführte Fußwege gewährleisten für Fußgänger kurze Wege und günstige Verbindungen. Schule und Kindergarten sind über einen eigenen Fußweg durch die öffentliche Grünfläche aus dem Wohngebiet direkt erreichbar.

Im Angerbereich sowie entlang der nördlichen und südlichen Erschließungsstraße, die nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt sind, wird ein Gehweg angelegt, um die Sicherheit für Fußgänger in diesen etwas mehr befahrenen Bereichen zu erhöhen.

Auf den Erschließungsschleifen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt sind, können sich die Fußgänger sicher bewegen. Zusätzlich werden Fußwege angelegt, die die Erschließungsschleifen untereinander sowie mit dem zwischen zweitem Bauabschnitt und Kindertagesstätte gelegenen Fußweg verbindet.

Insgesamt wird dadurch eine hohe fußläufige Durchlässigkeit und Vernetzung erreicht.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten. Entlang der verkehrsberuhigten Bereiche (Erschließungsschleifen) werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten.

7.4 Ver- u. Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Sämtliche Leistungen und Kanäle wurden im Rahmen der Erschließung des ersten und zweiten Bauabschnitts verlegt. Für den dritten Bauabschnitt müssen sie im Bedarfsfall noch verlängert bzw. ergänzt werden.

8. Grünordnung/ Umweltbelange

Die zwei prägenden Grünelemente der neuen Wohnsiedlung sind:

- der nord-süd-gerichtete angerartig aufgeweitete zentrale Verkehrsraum mit hohem Grünanteil
- die Fläche westlich der Kindertagesstätte, die derzeit als Schlittenhügel genutzt wird

Der neue Siedlungsrand wird nach allen Richtungen durch Grünflächen mit heimischen Gehölzen gebildet. Diese Grünflächen bilden mit den Verkehrsgrünflächen die Grundausrüstung an Großgrün.

Im nördlichen Bereich von Bauabschnitt 2 und im nordöstlichen Bereich von Bauabschnitt 1 (P1) wird die Tiefe der Eingrünung zugunsten einer Verschiebung der Baugrenzen nach Norden verringert, weil es sich hier nicht um einen Ortsrand zur freien Landschaft handelt.

Im nördlichen Bereich des dritten Bauabschnitts wird die Randeingrünung, die bislang als privates Grün auf den privaten Grundstücken vorgesehen war, nach Norden (nördlich des Wirtschaftsweges) verschoben, um den privaten Grundstücken mehr Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Westlich der Kindertagesstätte ist ein Spielplatz geplant. Zusätzlich kann der vorhandene, gut ausgestattete Spielplatz östlich der Schule (Fl.Nr. 161/37) auf kurzen Wegen erreicht werden.

Die Randgrünflächen sind mit der 6. Änderung nicht mehr Bestandteil der privaten Bauparzellen, sondern öffentliches Grün.

Die Gemeinde konnte im Westen einen 10 m breiten Streifen des angrenzenden Grundstücks erwerben. Dementsprechend werden die 5 m breiten, nun öffentlichen Randeingrünungsflächen um 5 m nach Westen geschoben, damit die Grundstücksgrößen der privaten Grundstücke gleich bleiben.

Der angrenzende Wirtschaftsweg wird nun mit 5 m statt 3 m Breite festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche auf Flur-Nr. 2545 dient als Abstandsgrün zur östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

9. Gestaltungsvorstellungen

- Festsetzung eines traditionellen Haustyps (Dachform: steilgeneigtes Satteldach, Dachneigung 42 – 48°, festgesetzte Details)
- Schaffung eines Siedlungsrandes durch Grün und traufständige Gebäude
- Ausbildung eines Erschließungsangers mit viel Grün, Raumbildung durch giebelständige Steildachhäuser
- Untergliederung der Erschließungsstraßen in überschaubare Abschnitte mit Großgrün
- Begrenzung der Höhenentwicklung nach oben durch Festsetzung einer max. Wandhöhe (BA 1, 2 und 3 und Fläche für den Gemeinbedarf) und einer max. Gebäudehöhe (BA 2 und 3).

Um den vorherrschenden Bauherrenwünschen zu entsprechen, sind für den Bereich des zweiten und mit der 6. Änderung auch für den Bereich des dritten Bauabschnitts zusätzlich zu den Satteldächern mit einer Dachneigung von 42 - 48° auch Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10 - 25° zugelassen.

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sowie die Festsetzungen zu Kniestöcken (nur BA 1) und zur Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Wand- und Gebäudehöhe, Ausführung der Fassaden und Proportion der Gebäude im Grundriss, Zäunen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Modellierung des Gebäudes sollen dazu beitragen, die Einheitlichkeit im Gebiet zu verbessern und gewisse gestalterische Auswüchse möglichst zu verhindern.

Gleichzeitig sind in diesen Grenzen doch verschiedenste Gestaltungsvorstellungen realisierbar.

Im Zusammenhang der Aufweitung der Dachformen für den Bereich des zweiten und dritten Bauabschnitts werden für diesen Bereich auch die Gestaltungsfestsetzungen für Garagen gelockert, um den Wünschen der Bauherren entgegenzukommen und mehr Gestaltungsspielraum zu erlauben. Wenn für die Hauptgebäude auch andere Dachformen zulässig sind, macht es keinen Sinn, für die Garagen weiterhin zwingend Satteldächer festzusetzen. Deswegen wird für den zweiten und dritten Bauabschnitt festgesetzt, dass bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten als beim Hauptgebäude zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zu den Einfriedungen sind für den Bereich des zweiten und dritten Bauabschnitts gemäß aktueller Erkenntnisse und aktueller Bauherrenwünsche angepasst.

Um großflächige sogenannte „Steingärten“, die aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht gewünscht sind, zu verhindern, werden im Rahmen der 6. Änderung dementsprechende Festsetzungen ergänzt.

10. Immissionen

Zum Schutz der Wohnbebauung wird im Westen und Süden des Geltungsbereichs ein 35 m bzw. 30 m tiefer Bereich von Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z. B. Ställe, Güllegruben, Fahrsilos usw.) freizuhalten ist.

Durch die Nutzung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.

11. Realisierung

Der erste Bauabschnitt ist bereits nahezu vollständig bebaut.
Der zweite Bauabschnitt ist erschlossen und teilweise bebaut.

Der dritte Bauabschnitt wird erschlossen.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

12. Erschließungskosten

Bei Realisierung des noch nicht erschlossenen dritten Bauabschnitts entstehen wie bei den bereits realisierten Bauabschnitten Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Christoph Schmid, 1. Bürgermeister Gemeinde Alerheim

Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Nördlingen, 27. Juli 2021/ 14. September 2021

smk/wa/je

alerheim\bp\westlich der schule 6. änderung\20210914 alerh bpl westl der schule 6_aend begründung.doc