

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 13b BauGB

„Viehweide Nord“ in Bolheim

Begründung

Gefertigt:

Steinheim, 07.05.2020



.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Plangebiet.....	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Standort	3
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2.2 Topographie.....	3
1.2.3 Geologie / Böden	4
1.2.4 Geltungsbereich	4
1.2.5 Flächengrößen.....	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	4
1.2.7 Hochwasserschutz.....	4
2. Begründung.....	6
2.1 Erfordernis der Planung	6
2.2 Standortüberprüfung	7
2.3 Ermittlung des Bauplatzbedarfs	8
2.4 Siedlungsdichte.....	10
3. Rechtsverhältnisse	11
3.1 Landesentwicklungsplan	11
3.2 Regionalplan	11
3.3 Bebauungspläne	12
3.4 Beschleunigtes Verfahren	12
3.5 Flächennutzungsplan (FNP)	12
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	14
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen	14
4.1.1 Verkehrserschließung	14
4.1.2 Versorgung	14
4.1.3 Entsorgung.....	14
4.1.4 Bauliche Nutzung.....	15
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....	16
Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Stadt Herbrechtingen liegt im Landkreis Heidenheim und besteht aus den Stadtteilen Herbrechtingen, Bolheim, Bissingen, Hausen, Anhausen und Eselsburg. Im Jahr 774 wurde Herbrechtingen in einer Urkunde Karls des Großen schriftlich erwähnt und ist damit der älteste urkundlich erwähnte Ort im Landkreis Heidenheim.

Verkehrstechnisch günstig liegt Herbrechtingen an der B19, der Bundesautobahn A7 (Würzburg - Ulm) mit zwei Anschlussstellen und an der Bahnlinie Aalen - Ulm. Die bekanntesten Unternehmen der Stadt sind Hartmann, Osram sowie im Bereich der Gurtweberei die Unternehmen Schlatterer, Stahl und Rathgeber. Im Süden der Stadt erstreckt sich das Eselsburger Tal.

Der östlich gelegene Teilort Bolheim ist mit fast 3.000 Einwohnern der größte Teilort der Stadt Herbrechtingen. Bolheim verfügt über eine gute Infrastruktur mit unter anderem eigener Grund- und Hauptschule sowie zwei Kindergärten (*vgl. https://www.herbrechtingen.de/Startseite/stadt+_+buerger/stadtportraet.html, aufgerufen am 22.10.2019, 13.00 Uhr*).

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bolheim und befindet sich auf einer Höhe von ca. 471 m ü. NN. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Süden grenzt eine Wohnbebauung an und im Westen fließt die Brenz.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Osten in Richtung Westen und von Norden nach Süden leicht ab. Im Zuge der Renaturierung des Brenzabschnitts entlang des neu entstehenden Baugebiets wird das Brenzufer um einige Zentimeter herabgesetzt und das Baugebiet aufgeschüttet. Dadurch entsteht ein Höhenunterschied zwischen dem Brenzufer und dem geplanten Baugebiet von ca. 1,50 m bis 2,00 m.

1.2.3 Geologie / Böden

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Der Bodentyp im Plangebiet ist ein kalkhaltiger Auengley über Sedimenten aus Auenlehm über Flussschotter, zum Teil mit Zwischenlagen aus Torf (Kartiereinheit o34) (vgl. <https://maps.lgrb-bw.de/>, aufgerufen am 23.10.2019, 12.00 Uhr).

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Bolheim: 1902/8, 1903/5, 1903/6, 1903/7, 1903/8 und 1904 sowie Teile von 1903/1, 1903/2, 1903/3 und 1903/9.

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	13.169 m ²	
Geplante Wohnbaufläche	ca.	10.987 m ²	83 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	1.919 m ²	15 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	263 m ²	2 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Herbrechtingen.

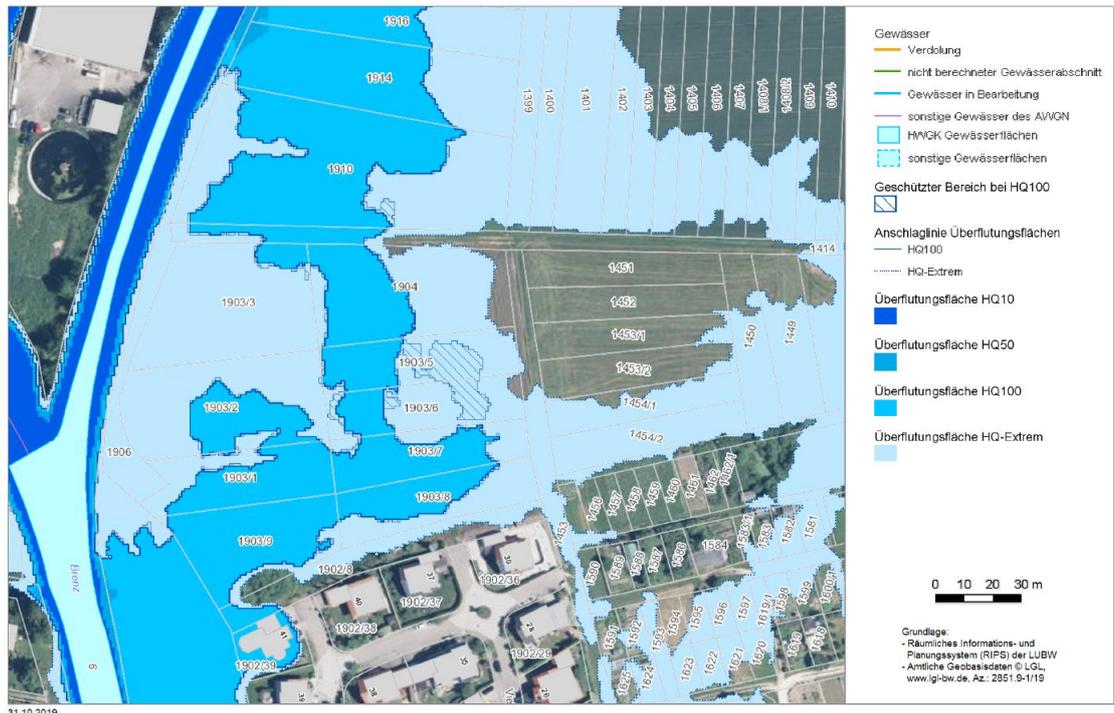
1.2.7 Hochwasserschutz

In der Hochwassergefahrenkarte des der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) erstrecken sich am östlichen Ufer der Brenz umfangreiche Überflutungsflächen, welche die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen des geplanten Baugebiets umfassen (siehe Plan 1).

Im Vorfeld der Baugebietsausweisung wurde deshalb ein umfangreicher Retentionsraum zwischen dem Brenzufer und dem Plangebiet geschaffen. Hierzu wird derzeit ein teildurchströmter Seitenarm mit naturnahem Querschnitt geschaffen. Durch die großflächige Eintiefung wird ein ausreichendes Retentionsvolumen erreicht. Somit wird bei der Realisierung der Wohnbebauung mit Geländeaufschüttung der Hochwasserspiegel im Umgebungsbereich des Plangebietes nicht negativ beeinflusst.

Plan 1: Überflutungsflächen im Plangebiet.

Überflutungsflächen



Quelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, aufgerufen am 31.10.2019, 14.30 Uhr).

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Laut dem Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 ist Herbrechtingen ein zentraler Ort an der Entwicklungsachse, die von Crailsheim über Ellwangen, Aalen, Heidenheim, Giengen nach Ulm/ Neu-Ulm läuft. Entlang dieser Entwicklungsachse sollen, so der Regionalplan, schwerpunktmäßig die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 7*).

Um die Siedlungsentwicklung entlang der Entwicklungsachse räumlich zu gestalten und zu konzentrieren, werden im Regionalplan Siedlungsbereiche ausgewiesen. Ein solcher Siedlungsbereich mit Entwicklungsmöglichkeiten ist das Unterzentrum Herbrechtingen mit dem "Weiteren Siedlungsbereich" in dem Teilort Bolheim (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 21 und 22*).

In Herbrechtingen wurden im Herbst 2019 im südlichen Stadtbereich 33 Bauplätze im Baugebiet „Lehmgrube“ erschlossen. Im Stadtteil Bolheim stehen Wohnbauinteressenten dagegen keine öffentlichen Grundstücke zur Verfügung. Dabei ist auch Bolheim für Wohnbauinteressenten beliebt, die Warteliste von Interessenten ist bereits lang.

Das liegt unter anderem an der attraktiven Lage Bolheims. Die Niederlassungen in Heidenheim der größten Arbeitgeber der Region, die Unternehmen Voith und Hartmann, befinden sich nur circa vier Kilometer von Bolheim entfernt. Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ist der Wohnungsmarkt in Verdichtungsräumen, zu denen Heidenheim zählt, überlastet (vgl. *LEP 2002, S. B17*). Wohnbauinteressenten bekommen in Heidenheim derzeit lediglich drei Baugrundstücke im Stadtgebiet angeboten, weitere 24 Baugrundstücke entstehen in Stadtteilen, die weiter entfernt zum Stadtzentrum liegen als Bolheim (vgl. www.heidenheim.de/Leben/Bauen+_+Wohnen/Bauplaetze, aufgerufen am 31.10.2019, 11.30 Uhr). Das hat zur Folge, dass viele Wohnbauinteressenten ihren Radius auf der Suche nach Bauland ausweiten. Weiterhin ist das Stadtzentrum von Herbrechtingen lediglich circa drei Kilometer von Bolheim entfernt.

Neben der guten Lage Bolheims verfügt der Stadtteil aber auch über sogenannte weiche Standortfaktoren, die bei der Wahl der Wohnorts wichtig sind: Bolheim hat eine gute Infrastruktur mit einer Grundschule, zwei Kindergärten sowie Betreutes Wohnen und kleinen Einzelhandelsbetrieben. Die Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und

Ärzten erfolgt im direkt angrenzenden Stadtkern von Herbrechtingen. Zudem hat Bolheim einen hohen Umwelt-, Freizeit- und Erholungswert. Im Westen des Stadtteils erstrecken sich Wälder mit ausgewiesenen Wanderrouten und im Süden grenzt das von Ausflüglern, Wanderern und Kletterern beliebte Eselsburger Tal an.

Um die weitere Entwicklung Bolheims voranzutreiben und der Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen, ist es notwendig, neue Flächen für die Bebauung zu erschließen.

2.2 Standortüberprüfung

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll, laut Landesentwicklungsplan, flächenschonend vorgegangen werden (vgl. LEP 2002, S. 19). Die Stadt Herbrechtingen ist deshalb bemüht, Baulücken zu schließen und somit die Innenentwicklung voranzutreiben. Hierzu wird von der Stadtverwaltung ein Baulückenkataster geführt.

Da derzeit keine Fläche zur Innenentwicklung in Bolheim zur Verfügung stehen, muss eine neue Fläche ausgewiesen werden. Der Regionalplan Ostwürttemberg schreibt vor, dass bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen „bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen“ in Anspruch zu nehmen sind, „sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind“ (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 37). Der Planbereich liegt laut Wirtschaftsfunktionenkarte in der Vorrangflur II. Da es im Landkreis Heidenheim keine Vorrangflur I gibt, werden durch das geplante Vorhaben für die landwirtschaftliche Produktion gut geeignete Flächen des Landkreises Heidenheim umgewidmet. Alternative Entwicklungsflächen in Bolheim, welche für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignet sind, stehen nicht zur Verfügung. Die geplante Wohnbaufläche ist im Flächennutzungsplan enthalten. Der vorhandene Oberboden kann teilweise an einer anderen Stelle der Landwirtschaft zugeführt werden.

Ein weiterer Punkt, der für die Lage des Baugebiets „Viehweide Nord“ spricht, ist die städtebauliche Gestaltung. Die Erschließung grenzt direkt an die bestehende Bebauung an, das Plangebiet wird über die Straßen „Wiedenwiesen“ und „Viehweide“ angefahren. Weiterhin rundet das Baugebiet den nordöstlichen Ortsrand ab. Durch die Maßnahmen an der Brenz entsteht in direkter Angrenzung ein ökologisch wertvoller Erholungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich in keiner regionalen Grünzunge oder Grünzäsur sowie in keinem Naturschutzgebiet (vgl. www.geoportal-raumordnung-bw.de, aufgerufen am 31.10.2019, 16.00 Uhr).

Des Weiteren kann das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Ermittlung des Bauplatzbedarfs

(nach der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017):

Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ 1:

Im Jahr 2018 verzeichnete Herbrechtingen 13.205 Einwohner (Quelle: Stadt Herbrechtingen). Es wird laut Plausibilitätsprüfung mit einem Wachstum von 0,3 % p. a. ausgegangen. Der Planungszeitraum ist von 2019 bis 2035, also 16 Jahre.

$$EZ 1 = \frac{\text{Einwohnerzahl im Jahr 2019} * 0,3 \% * 16 \text{ Jahre}}{100} = 633 \text{ Einwohner}$$

Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ 2:

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird in Herbrechtingen im Jahr 2035 mit 13.670 Einwohnern (mit Wanderung) gerechnet (vgl. www.statistik-bw.de, online abgerufen am 11.11.2019, 10.00 Uhr). Daraus ergibt sich nach der Plausibilitätsprüfung folgende prognostizierte Einwohnerentwicklung:

$$\begin{aligned} EZ 2 &= \text{prognostizierte Einwohnerzahl 2035} - \text{Einwohnerzahl im Jahr 2019} \\ &= 465 \text{ Einwohner} \end{aligned}$$

Einwohnerzuwachs:

Der Einwohnerzuwachs ergibt sich aus der Summe des fiktiven Einwohnerzuwachs und der prognostizierten Einwohnerentwicklung:

$$EZ = EZ 1 + EZ 2 = 1.098 \text{ Einwohner}$$

Relativer Flächenbedarf:

Der relative Flächenbedarf bei einer Bruttomindestwohndichte von 70 EW/ha laut Plausibilitätsprüfung ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\frac{\text{Einwohnerzuwachs}}{\text{Bruttomindestdensität}} = 15,68 \text{ ha}$$

Somit ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend notwendig. Das Plangebiet in Bolheim umfasst eine Fläche von **1,31 ha**.

Im gesamten Stadtgebiet Herbrechtingen gibt es derzeit 235 konkrete Bauplatzinteressenten. Für den Ortsteil Bolheim und speziell das Gebiet Viehweide Nord sind es 57 Bewerbungen. Selbst mit den derzeit 7 vorhandenen Baulücken und den Innenentwicklungsflächen könnte der Bedarf nicht befriedigt werden. Durch die moderate Erschließung neuer Baugebiet möchte die Stadt diesen Interessenten die Ansiedlung ermöglichen und eine Abwanderung verhindern. Weiterhin wird auf die Innenentwicklung großen Wert gelegt und die nachfolgenden Flächenpotentiale in der weiteren Entwicklung berücksichtigt.

Die Stadt Herbrechtingen führt regelmäßig ein Flächen Monitoring durch. Seit der letzten Erhebung im Jahr 2016 ergaben sich folgende Änderungen:

Bebaute Grundstücke: Es wurden insgesamt 15 Bauplätze für Wohnbauten mit einem Maßgehalt von 11.838 qm von Privat an Privat verkauft und sind größtenteils bereits bebaut oder in der Projektierung.

Baulücken: Im Ortsteil Bolheim gibt es derzeit 7 erschlossene Baulücken mit einer Größe von insgesamt 5.382 qm. Alle Flächen befinden sich in Privateigentum. Es besteht kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse.

Innenentwicklung: Für die Innenentwicklung stehen insgesamt 24.000 qm zur Verfügung. Die Grundstücke sind teilweise unerschlossen. Bei den privaten Eigentümern besteht kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse.

Außenreserve: Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Herbrechtingen sind für den Ortsteil Bolheim 2 neue WA Gebiet ausgewiesen. Viehweide Nord (10) und Obere Gartenwiesen (9). Das Gebiet Viehweide Nord wird derzeit entwickelt. Die Erschließung der Oberen Gartenwiesen kann mittelfristig auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden.

2.4 Siedlungsdichte

Tabelle 1: Siedlungsdichte im Baugebiet Viehweide Nord, Bolheim (Stadt Herbrechtingen)		
	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl der Grundstücke insgesamt	31	
Anzahl Grundstücke Einzelhäuser (EH)	9	
Anzahl Grundstücke Doppelhäuser (DH)	6	
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser (RH)	16	
Anzahl WE pro Grundstück (EH)	1,3	9 x 1,3 = 11,7 WE ≈ 12 WE
Anzahl WE pro Grundstück (DH)	1,0	6 x 1,0 = 6 WE
Anzahl WE pro Grundstück (RH)	1,0	16 x 1,0 = 16 WE
		Σ WE = 34 WE
Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2¹⁾	34 x 2,2 = 74 EW
Bruttofläche neues Baugebiet [ha]	1,31 ha	
Siedlungsdichte [EW / ha]		74 EW / 1,31 ha = 56,5 EW / ha ≈ 56 EW / ha

- 1) Durchschnittswert in Herbrechtingen. Quelle: www.statistik-bw.de (aufgerufen am 31.10.2019, 16.00 Uhr)

Gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums sind bei der Neuausweisung von Baugebieten in Unterzentren eine Einwohnerdichte von 70 EW / ha anzustreben. Der Wert wird mit 56 EW/ ha im Wohngebiet „Viehweide Nord“ unterschritten.

Die Unterschreitung des Orientierungswertes ist insofern gerechtfertigt, dass Bolheim zwar ein Stadtteil des Unterzentrums Herbrechtingen ist, sich jedoch den Charakter eines Dorfes bewahrt hat. Bolheim wurde 1972 eingemeindet ist aber geografisch betrachtet nicht im Stadtkern Herbrechtingens. Das Baugebiet „Viehweide Nord“ befindet sich zudem im Randbereich Bolheims. Um den Dorfcharakter zu bewahren und das neue Baugebiet städtebaulich in das Ortsbild zu integrieren, entstehen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser und eine Verdichtung mit Reihenhäusern konzentriert sich auf den Innenbereich. Gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums ist bei der Neuausweisung von Baugebieten im ländlichen Raum eine Einwohnerdichte von 50 EW / ha anzustreben - dieser Wert wird im neuen Baugebiet eingehalten.

Die Stadt Herbrechtingen sieht das Potenzial einer verdichteten Bebauung im Bereich der Innentwicklung und Nachverdichtung.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird Herbrechtingen dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum im Mittelbereich Heidenheim zugeordnet.

Der Ländliche Raum ist, so der LEP 2002, „als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken“ und weiterhin sollen die „günstige Wohnstandortbedingungen“ gesichert werden und „Ressourcen schonend genutzt“ werden (vgl. LEP 2002, S. 18). Die Verdichtungsbereiche im Ländlichen Raum, in dem Herbrechtingen liegt, sollen außerdem „als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte“ gefestigt werden und so weiterentwickelt werden, „dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden“ (vgl. LEP 2002, S. 19).

Für die Siedlungsentwicklung schreibt der LEP 2002 vor, dass Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt und Brach-, Konversions- und Altlastenflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Weiterhin sollten sich Baumaßnahmen hinsichtlich der Art und des Umfanges in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen und es solle auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform geachtet werden. Bei der Planung muss außerdem der Hochwasserschutz berücksichtigt werden (vgl. LEP 2002, S. 26).

3.2 Regionalplan

Herbrechtingen ist im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 als Unterzentrum ausgewiesen (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 16). Weiterhin verläuft die Entwicklungsachse von Crailsheim über Ellwangen, Aalen, Heidenheim, Giengen nach Ulm/ Neu-Ulm über die Gemarkungsfläche von Herbrechtingen (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 19). Die Stadt wird als zentraler Ort an der Entwicklungsachse aufgeführt, mit Bolheim als „Weiterer Siedlungsbereich“ (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 22).

Der Regionalplan Ostwürttemberg schreibt vor, dass großräumige Siedlungsentwicklungen der Region vorrangig „auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen“ sowie auf „Siedlungsbereiche der Zentralen Orte“ auszurichten seien. Immerhin, so der

Regionalplan, wohnen entlang der Entwicklungsachsen rund 65 % der Bevölkerung, es befinden sich dort circa 90 % der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze sowie die regionalen Versorgungsschwerpunkte und eine Anzahl von leistungsstarken Unterzentren, zu denen Herbrechtingen gehört (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S.8).

Die Zentralen Orte an und abseits der Entwicklungsachse seien aufgrund ihrer „sozialen, kulturellen und Versorgungsinfrastruktur, ihrer bisherigen Siedlungsentwicklung, ihrer Verkehrserschließung sowie der bestehenden oder geplanten Bündelung weiterer Infrastruktureinrichtungen im besonderen Maße für eine verstärkte Siedlungsentwicklung geeignet“ (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S. 20).

Zum Thema Hochwasserschutz heißt es im Regionalplan Ostwürttemberg, dass „in allen Teilen der Region“ bei einer bestehenden Bebauung für einen „ausreichenden Schutz gegen Hochwasser“ zu sorgen sei (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S. 87).

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

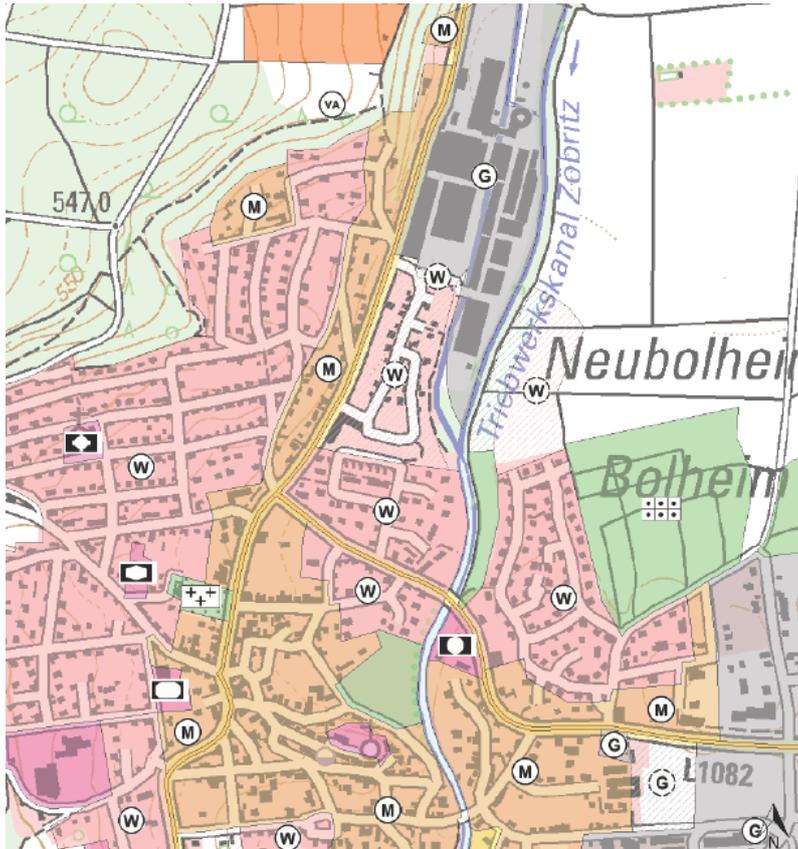
3.4 Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnbauland dient und weniger als 10 000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Der Planbereich schließt unmittelbar an den bestehenden östlichen Ortsrand an.

3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Für Bolheim besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist als Wohngebiet in der Planung ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung im Wege der Berichtigung angepasst (§13a (2) BauGB).

Plan 2: Flächennutzungsplan von Bolheim



Quelle: www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer (aufgerufen am 24.10.2019, 11.00 Uhr)

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Viehweide“ und „Wiedenwiesen“ sowie die zu erstellende Erschließungsstraße. Innerhalb des Plangebiets ist eine Ringstraße mit einer Abzweigung im Osten angeordnet, sodass alle Baugrundstücke direkt angebunden werden können und eine Erweiterung nach Osten zukünftig möglich ist. Zudem ist eine fußläufige Verbindung vom Süden, entlang des westlichen Teils der Ringstraße, bis in den Norden des Plangebiets vorgesehen sowie eine Verbindung nach Westen zum Fußweg an der Brenz.

Die Ringstraße wird auf eine Gesamtbreite von 6,00 m ausgebaut. Hierdurch ist ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in den Straßen Viehweide und Wiedenwiesen.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen Hauptsammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem im Süden zugeführt.

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke größtenteils ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Vermarktung der Grundstücke aus.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser des Plangebiets über einen neu entstehenden Regenwasserkanal abgeleitet und südwestlich des Plangebiets direkt in die Brenz eingeleitet. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisa-beverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt

sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete ist das Höchstmaß nach § 17 Bau NVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden

Bauweise

Eine verdichtete Bebauung ist durch Hausgruppen im zentralen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Dadurch wird Bolheim dem großen Bedarf an Wohnfläche im verdichteten Bereich gerecht. Die Vorgabe von Einzel-, und Reihenhausbebauung entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

Dachform und Dachneigung

Die Planvorgaben erfüllen das gestalterische Ziel eines einheitlichen Dorfcharakters.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind in einem separaten Fachbeitrag vom 28.11.2019 zusammengefasst. Die folgenden Passagen sind aus dem Bericht Seite 15 zitiert:

Vorgezogene CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens:

Vögel

Für Feldsperling, Turmfalke, Goldammer und Feldlerche sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Verbotstatbestands der Erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG), sowie des Tatbestands der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) erforderlich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich für Feldsperling, Turmfalke, Goldammer, Feldlerche:

- Baufeldfreimachung im Zeitraum 01.10. - 28.02.
- Beginn der Bautätigkeiten vor Brutbeginn im März

Fledermäuse

Zur Vermeidung des Tatbestands Beschädigung oder Zerstörung von Nahrungshabitaten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die Artengruppe der Fledermäuse nötig.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich für alle Fledermausarten:

- Eingrünung des Baugebiets nach Norden mit insektenfreundlichen, blütenreichen Gehölzen (Pflanzgebot 1) und eines Blühstreifens im Osten des Baugebiets (Pflanzgebot 2) zur Verbesserung der Nahrungssituation