

Gemeinde Elchingen

Bebauungsplan

"Weitfelderweg, 4. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 12.01.2026

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung,

Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie einen kleinen Teilbereich als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität dar. Der Bebauungsplan kann aufgrund der geplanten Nutzung durch ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bearbeitet. Demnach muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die Deckung der örtlichen Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen. Die Gemeinde Elchingen beabsichtigt deshalb, das derzeit brach liegende Grundstück Flur Nr. 556, der Gemarkung Thalvingen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs, des seit 1978 rechtskräftigen Bebauungsplan „Weitfelderweg“, welcher das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festsetzt.

Innerhalb des Bebauungsplans „Weitfelderweg“ sind insgesamt neun Spielplätze festgesetzt, wovon tatsächlich vier derzeit noch genutzt werden. Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in einem Abstand von ca. 110 m am Gänsackerweg (Spielplatz), sowie in einem Abstand von 250 m am Lerchenweg (Spielplatz). Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m am nördlichen Ortsrand ein Bolz/Basketballplatz. Aufgrund der Anzahl der im direkten Umfeld bestehenden Spielplätze besteht kein weiterer Bedarf dieser Flächennutzung im Bereich des Wohngebiets „Weitfelderweg“.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung sicherstellen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Thalvingen unmittelbar an der Straße Gänsackerweg.

Das Grundstück selbst liegt derzeit brach und ist teilweise durch Sukzessionsgehölze bewachsen.

Die Topografie im Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5,50 m ansteigend in Richtung Westen auf.

Unmittelbar an das Plangebiet befindet sich nördlich, südlich und westlich die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplans „Weitfelderweg“ mit zumeist 2-3 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung. Östlich an das Plangebiet grenzt die Trasse des Gänsackerwegs mit einer Breite von rund 9,50 m an.

Das weitere Umfeld ist ebenfalls geprägt durch die bestehende Wohnbebauung des Wohngebiets „Weitfelderweg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 556, Nr. 556/2 (Stellplatzfläche für das Flurstück Nr. 546/16), Nr. 556/1 (Grundstück der bestehenden Trafostation) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 563 (Verkehrsfläche Gänsackerweg) und weist eine Größe von ca. 876 m² auf.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird aufgrund ihrer Lage im Innenbereich der Gemeinde Elchingen als Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 876 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden in Form einer informellen Umweltprüfung in die Begründung integriert.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen werden die oben genannten Nutzungen ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehen häufig mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen, bzw. mit einem abendlichen Betrieb einher.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei den Nutzungen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Bebauung führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Gemeindegebiet Elchingen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der umliegenden Bebauung auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 ebenfalls in Anlehnung an die umliegende Bebauung festgelegt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird auf 9,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die festgesetzte Untergeschossrohfußbodenhöhe um sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Umfeld entsprechend einfügt.

Durch die Höhenfestsetzung findet eine Weiterentwicklung des bestehenden baulichen Umfeldes statt. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dem

nachbarschaftlichen Umfeld, so dass sich die vorgesehene Bebauung in den Bestand einfügt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus und Doppelhaus mit einer Länge von maximal 50 m zulässig. Geplant ist eine Einfamilienhausbebauung entsprechend dem bestehenden baulichen Umfeld.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so festgelegt, dass eine angemessene innerörtliche Bebauung gewährleistet werden kann.

5.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet vom Weitfelderweg über den Gänsackerweg statt.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet bereits über die fertig hergestellte Trasse des Gänsackerwegs erschlossen ist, sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Bebauung müssen dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elchingen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung der Flachdächer (Mindestsubstratstärke 10 cm)
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 250 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen u. standortgerechten Bäumen

Die Flachdachbereiche von Gebäuden sind zu begrünen, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten, eine weitere Aufheizung zu vermeiden und um zu einem angenehmeren Mikroklima beizutragen.

6. Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der weiteren Planung wird das Potential der Fläche (Relevanzprüfung), welche Bereiche als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten in Frage kommen, eingeschätzt.

Entsprechend sind anschließend bei konkreten Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen und rechtzeitig vor Baubeginn Untersuchungen durchzuführen. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Untersuchungszeitraum von Frühjahr bis Herbst sowie die Berücksichtigung von Winterquartieren von Fledermäusen ist dabei zu beachten. Das gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben.

9. Niederschlagswasser

Laut der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU Bayern kommt es im Geltungsbereich des B-Plans auf dem Grundstücken Fl.Nr. 556 und 556/2 563 der Gemarkung Thalfingen zu verstärktem Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen. In diesem Zusammenhang gilt § 37 Wasserhaushaltsgesetz, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höheren Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

10. Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bekannten Bodendenkmale. Für Bodendenkmale besteht ein besonderer Schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (DSchG). Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass gem. Art. 8 DSchG beim Anschneiden oder Auffinden von Fundstellen (z.B. Mauern, Straßenreste, Gruben, Brandschichten usw.) oder Funden (z.B. Scherben, Metalle Knochen usw.) im Zuge von Erdarbeiten unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren ist. Die Fundstellen und Funde sind bis auf weitere Anweisung der Denkmalschutzbehörde unverändert im Boden zu belassen. Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung bzw. für den Erhalt des Siedlungscharakters werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Baukörper- und Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und zu Einfriedungen festgelegt.

12. Flächen- und Kostenangaben

12.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	ca. 876 m² (100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 708 m ² (80,8 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 45 m ² (5,1 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 123 m ² (14,1 %)