

Gemeinde Elchingen, OT Oberelchingen

Bebauungsplan

"Beim Wasserturm, 2. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Ausgefertigt:

Elchingen, den _____

D. Schaefer, Erster Bürgermeister

Neu-Ulm, 25.08.2026

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist daher im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Innerhalb der Gemeinde Elchingen besteht ein örtlicher Bedarf nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für ortsansässige Familien kann derzeit nicht nachgekommen werden.

Die Gemeinde Elchingen beabsichtigt deshalb, das derzeit als Grünfläche/Bolzplatz genutzte Grundstück Flur Nr. 271/2, der Gemarkung Oberelchingen einer Wohnnutzung zuzuführen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie im nahen Umfeld des Plangebiets bestehen mit dem Spielplatz am Föhrenweg sowie dem Schneckenplatz zwei Spielplätze. Der Spielplatz am Schneckenweg ist zudem mit einem kleinen Spielfeld sowie einer Torwand ausgestattet, so dass dieser als nächstliegender Ersatz für den Bolzplatz herangezogen werden kann. Zudem steht mit dem Hartplatz ab der Brühlhalle ein großzügig ausgebauter Bolzplatz zur Verfügung. Aufgrund der Anzahl der im direkten und weiteren Umfeld bestehenden Spiel- und Bolzplätze besteht kein weiterer Bedarf dieser Flächennutzung im Bereich des Wohngebiets „Beim Wasserturm“.

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 nördlichen Rand des Ortsteils Oberelchingen unmittelbar zwischen den Straßen Forstweg und Buchenweg.

Das Grundstück selbst weist einen dreieckigen Zuschnitt auf und ist im östlichen Bereich durch einen Bolzplatz sowie im westlichen Bereich durch eine öffentliche Grünfläche genutzt. Zudem ist die Fläche mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern eingesäumt.

Die Topografie weist ein Gefälle in Richtung Süden mit einem Höhenunterschied von ca. 5,0 m im östlichen Bereich und ca. 3 m im westlichen Bereich auf.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich nördlich die Waldfläche des Großen Forst welcher zudem als Landschaftsschutzgebiet (Jurahang) ausgewiesen ist. Südlich und östlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplans „Beim Wasserturm“ mit zumeist zweigeschossigen Einzelhäusern mit einer

Satteldachausbildung. Westlich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 271/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 271/1 (Verkehrsfläche Buchenweg) und Nr. 280 (Verkehrsfläche Forstweg) und weist eine Größe von ca. 8.195 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. 8.195 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien.

Die Lage im Innenbereich ist aufgrund der vollständig vorhandenen Erschließung des Plangebiets durch die beiden öffentlichen Verkehrsflächen des Forstwegs sowie des Buchenwegs begründet. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beim Wasserturm“ und ist durch die bisherige Nutzung als Spielplatz/Bolzplatz durch eine Innenbereichsnutzung entsprechend geprägt. Bei der vorgesehenen Maßnahme zur Umnutzung der Fläche hin zu einer Wohnbaufläche handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum).

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 informellen frühzeitigen sowie einer formellen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Geplante Bebauung

Aufgrund des dreieckig zulaufenden Grundstückszuschnitts ist im östlichen Bereich eine zweireihige Bebauung mit einer Erschließung vom Forstweg und vom Buchenweg aus möglich. Weiter westlich reicht die Grundstückstiefe dann nicht mehr für eine zweireihige Bebauung aus, so dass im weiteren Verlauf lediglich eine einreihige Bebauung umgesetzt werden kann.



Städtebauliches Konzept, BfS Zint&Häußler

Insgesamt können innerhalb des Grundstücks 10 Baugrundstücke mit Größen von ca. 450 m² bis rund 650 m² entstehen. Als Bauweise sind aufgrund der exponierten Lage sowie der umgebenden Bebauung Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung vorgesehen.

Der westliche Bereich, welche nicht überbaut werden kann, ist als extensive Grünfläche vorgesehen.

6. Planinhalt

6.1. 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.

6.2. 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 Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand 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.

6.4. Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet vom Forstweg über den Buchenweg statt.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet bereits über die fertig hergestellte Trasse der beiden Straßen 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.

6.5. 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:

- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 250 m² Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Artenliste mit heimischen u. standortgerechten Bäumen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets

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

6.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet „Jurahang“ und Waldabteilung „Großer Forst“) befindet sich nördlich des Forstwegs.

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale sowie der bisherigen Nutzung der Fläche als Spiel-/Bolzplatz ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Ortsrandlage von Oberelchingen kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bebauung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits größtenteils anthropogen durch die intensive Nutzung (Spielplatz/Bolzplatz) geprägt.

Lediglich der westliche Bereich weist ökologisch wertvolle Strukturen in Form des Strauch- und Baumbestandes auf

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellte Erschließungsstraßen fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens ist jedoch nicht gegeben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Grundstücke bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch bauliche Anlagen geprägt und vorbelastet.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

6.8. Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wird vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet, deren Ergebnisse in die weitere Planung mit einfließen.

Bis zur Vorlage des Gutachtens gilt folgende Vermeidungsmaßnahme für das Plangebiet:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung außerhalb des oben genannten Zeitraums ist die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

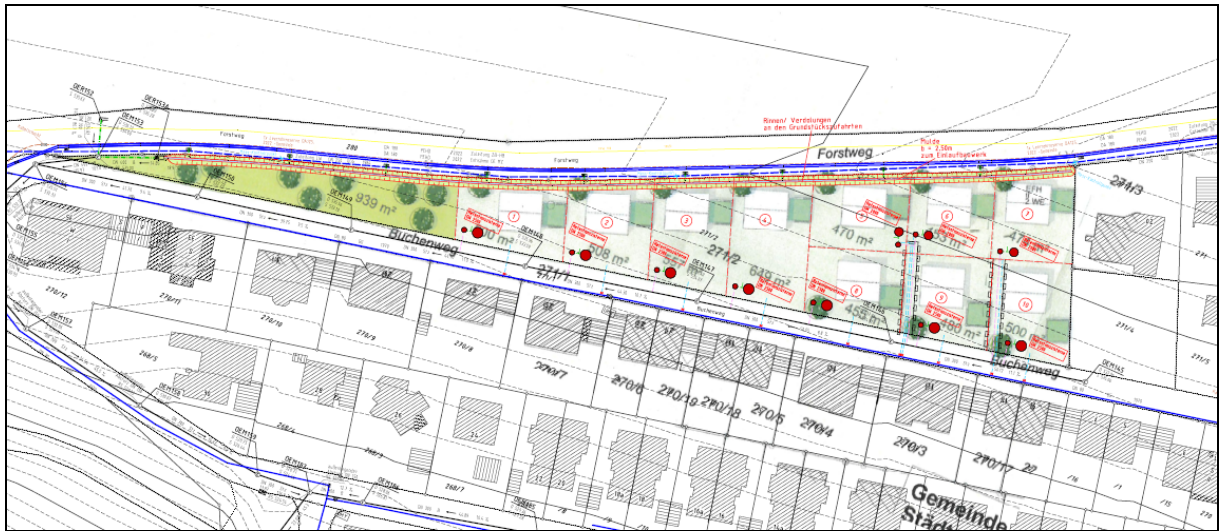
Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sind im Plangebiet Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und der Haselmaus nicht auszuschließen. Die Tierarten werden im Frühjahr bis Spätsommer untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.

6.9. Niederschlagswasser

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde parallel zum städtebaulichen Konzept eine Entwässerungskonzeption erarbeitet um eine hydraulische Überlastung der bestehenden Kanalisation (Mischwasserkanalisation) zu verhindern.

Die Entwässerungskonzeption sieht dabei eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss vor. Die Zisternen müssen dabei ein Rückhaltevolumen von

mind. 4,7 m³ aufweisen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,2 l/s betragen. Ergänzend dazu kann ein Nutzvolumen (z.B. für die Gartenbewässerung) mit vorgesehen werden.



Lage der Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken, Lageplan Büro Wassermüller

Das Niederschlagswasser vom Forstweg wird wie derzeit bereits vorhanden über eine offene Mulde auf der Südseite des Forstwegs in das bestehende Einlaufbauwerk innerhalb der privaten Grünfläche eingeleitet. Im Bereich von Grundstückszufahrten und – zugängen wird die Mulde verdolt.

In Summe wird mit den festgelegten Maßnahmen das bestehende Kanalnetz nicht über den Bestand hinaus zusätzlich belastet.

6.10. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz im Forstweg und Buchenweg angeschlossen werden.

6.11. Lage am Großen Forst - Waldabstand

Im Vorfeld der Planung wurde die Planung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach hinsichtlich des notwendigen Waldabstandes abgestimmt.

Der „Große Forst“ ist Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG. Es handelt sich um Staatswald, der durch die Bayerischen Staatsforsten (Betrieb Weißenhorn) bewirtschaftet wird.

Der Wald ist dem Grundstück FlNr. 271/2, Gem. Oberelchingen in nördlicher und westlicher Richtung vorgelagert, getrennt durch eine Straße (Forstweg) und Gehweg von insgesamt 9,0 m Breite. Der Abstand des Waldes zum o.g. Grundstück beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 8,0-9,0 m, in Hauptwind-richtung (West-Ost) über 20 m.

Gefahren, die von Laubwäldern für Wohnbebauung und Personen ausgehen, sind i.W. Astabbrüche mit einem Gefährdungsbereich von ca. 10,0 zum Waldrand sowie deutlich seltener Baumwürfe durch sehr starke Winde.

Durch die Straße und den bereits durch den Forstbetrieb angelegten Waldrand besteht h.E. nur eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit für Gefährdungen der Bebauung durch Astabbrüche aus dem Laubwald, da ein ausreichend großer Abstand zum Wald gegeben ist.

Die Gefahr für Baumwürfe besteht generell im Wesentlichen in der Hauptwindrichtung West nach Ost, da Stürme i.d.R. aus Westen kommen. Der Abstand in dieser Richtung

zwischen Altbäumen und Grundstück beträgt derzeit über 25,0 m und somit 5,0 m bis 10,0 m weniger als eine Baumlänge. Aufgrund der Stabilität des Bestandes (standortsgemäßer Laubwald) ist die Wahrscheinlichkeit für Baumwürfe ganzer lebender Bäume allerdings als gering einzustufen.

Der kürzeste Abstand zwischen Altbäumen und Grundstück beträgt nach Nordwesten ca. 12,0 bis 13,0 m und somit deutlich weniger als eine Baumlänge. Diese Distanz liegt allerdings nicht in Hauptwindrichtung. Daher besteht in diese Richtung keine hohe Wahrscheinlichkeit für eine Gefährdung durch umstürzende Bäume.

6.12. 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 und zu Einfriedungen festgelegt.

7. Flächenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.195m²	(100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.046 m ²	(61,6 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 938 m ²	(11,4 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.211 m ²	(27,0 %)