

Gemeinde Hüttisheim

Bebauungsplan
nach §30 BauGB mit grünordnerischen Festsetzungen

Ortsmitte I

Größe des Gebietes: 1,68 ha

2. Änderung im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Begründung

Verfasser:

Dipl.Ing.
Sidonie Bilger-Wölpert, Architektin/Regierungsbaumeisterin
Hartmut Schließer Architekt/Bauingenieur
SBS Planungsgemeinschaft
mit
Dipl. Ing. Barbara Baumann
Landschaftsarchitektin

Fabristraße 10, 89075 Ulm
fon 0731 66216, fax 0731 66219

Ruffinstraße 16, 80637 München
fon 089 161297, fax 089 161281

info@sbs-planungsgemeinschaft.de

Inhalt

	Seite
1 Anlass und Aufgabe	3
2 Grundlagen der Planung	4
3 Planungsgebiet	4
4 Ziele und Maßnahmen	6
5 Flächenbilanz	8
Anzahl der Grundstücke	
Private und öffentliche Stellplätze	
6 Kosten	9
7 Verfahren und zeitlicher Ablauf	9
7a Verfahren und zeitlicher Ablauf 1. Änderung	
7b Verfahren und zeitlicher Ablauf 2. Änderung	10
8 Behandlung der Eingriffsregelung	10
Anhang Umweltbericht als Teil der Begründung <i>(im Änderungsverfahren nicht erforderlich)</i>	

1 Anlass und Aufgabe

Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurden rund um die Ortslage verschiedene Neubaugebiete ausgewiesen. Diese sind inzwischen nahezu vollständig bebaut, sodass kaum weitere Baugrundstücke zur Verfügung stehen. In der locker bebauten Ortsmitte von Hüttisheim sind jedoch unbebaute Grundstücke vorhanden und bebaute Grundstücke mit inzwischen aufgelassenen landwirtschaftlichen Anwesen, leerer bzw. untergenutzter und nicht modernisierter Bausubstanz. Um einem weiteren Flächenverbrauch entgegenzuwirken hat die Gemeinde beschlossen, die bauliche Entwicklung der Ortsmitte zu fördern und den nicht überplanten Innenbereich einer Entwicklung zuzuführen. Grundlage dafür ist der Rahmenplan für die Ortsmitte (2002).

In einer ersten Stufe hat die Gemeinde am 20. September 2006 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach §30 BauGB für den zentralen Bereich der Ortsmitte beschlossen. Ein Teil der Grundstücke im Planungsgebiet ist bereits im Eigentum der Gemeinde.

- | | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwohnerzuwachs | In der Gemeinde Hüttisheim war in den vergangenen Jahren ein geringfügiger Zuwachs von 0,5 % an Einwohnern festzustellen. Um weiterhin ausreichend Wohnflächen für diesen Bedarf vorhalten zu können und einen weiteren Zuwachs zu fördern, ist auch zukünftig ein attraktives Angebot an Bauplätzen erforderlich. |
| Wohnflächenbedarf | Neben einigen wenigen Grundstücken in den Neubaugebieten können keine weiteren Bauplätze vergeben werden. Zur Sicherung von Kindergarten, Schule und den vorhandenen Einrichtungen zur Grundversorgung bzw. um weitere Einrichtungen anzuziehen ist jedoch ein zunehmender Anteil an jungen Familien mit Kindern erforderlich. Darüber hinaus ist bei der bestehenden Bevölkerungsstruktur und der heutigen und künftigen Altersentwicklung der Bevölkerung ein zunehmender Bedarf an altersgerechtem Wohnen auf dem Dorf wünschenswert. |
| Eignung des Gebietes | Im Hinblick auf einen Ort der kurzen Wege eignet sich die zentrale Ortsmitte hervorragend für eine Bebauung mit gemischter Nutzung und Wohnnutzung. Kindergarten, Rathaus, Einrichtungen wie Bäckerei, Metzgerei, Banken können in kurzen Fußwegen erreicht werden. |
| Flächennutzungsplan | Im Flächennutzungsplan ist der gesamte nicht überplante Innenbereich als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Nahezu alle landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe in und um das Planungsgebiet sind ausgelagert.

Die Ausweisung des Gebietes in ein Mischgebiet (MI) ist deshalb angezeigt und entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde zur künftigen Nutzung. |

2 Grundlagen der Planung und Vorgaben

Landesentwicklungsplan	Stand 2002
Regionalplan	Region Donau-Iller Lage im Verdichtungsbereich Ulm/Neu-Ulm
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	Nachbarschaftsverband Ulm, Stand 2004
Schutzobjekte nach Naturschutzrecht	nicht bekannt
Schutzobjekt nach Denkmalschutzgesetz	nicht bekannt FINr. 46, Hauptstraße 48, Anwesen Eierstock Das dendrochronologische Gutachten von 2002 stellt das Gebäude als eines der ältesten, wenn nicht das Älteste in Hüttisheim fest.
Kommunale Planungen	Dorfentwicklungsplan für Hüttisheim und Humlangen, Stand 1984 Städtebauliche Rahmenplanung – Ortsmitte, Stand 2004

3 Planungsgebiet

Lage des Gebietes und Topographie	<p>Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Hüttisheim. Die Hauptstraße durchzieht das Gebiet. Sie bildet das Rückgrat des ehemaligen Straßendorfes und läuft auf einer Hangkante parallel der Schmie. Im Planungsgebiet bewegt sich die Höhenlage der Hauptstraße leicht ansteigend von 506,20 m im Süden bis 508,75m im Norden. Das Kreuzareal im Westen (mit 509,90 m am höchsten Punkt) fällt zur Hauptstraße ab, das Lehner Grundstück (mit 507,00m am tiefsten Punkt) zur Schmie.</p> <p>Die Größe des Gebietes beträgt 1,68 ha; davon sind 3.390 qm überbaut</p>
--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Geltungsbereich	FlurNummer	Größe in qm Grundstück	Überbaute Fläche in qm	GRZ	Gemeinde- eigentum
Humlanger Straße teilweise	2194	638			X
Hauptstraße 25	2195	641	192	0,30	
Hauptstraße 25/1 (Lehner)	2195/1	2724	243	0,09	X
Hauptstraße 29 (Hagel)	2196	3615	968	0,27	X
Hauptstrasse o.Nr. (Weg)	65/8	157			X
Hauptstraße 46 (Kreuzareal)	44	5410	1568	0,29	
Hauptstraße 48 (Eierstock)	46	1762	424	0,24	X
Hauptstraße teilweise	2547	1363			X
Kapellenweg teilweise	762/14	53			X
Teilwege parallel Hauptstraße	65/4, 65/5,	335			X
In den Gassen	2226	92			X
Bruttobaugebiet		16790	3390	0,20	10.754 qm
Nettobaugebiet		14152	3390	0,24	

Grundbesitzverhältnisse	Die Flächen des Planungsgebietes sind zu rd. 60% im Eigentum der Gemeinde.
Einwohner	Im Planungsgebiet, mit einer Größe von 1,68 ha wohnen heute ca. 5 Einwohner (2,9 EW/ha), im Neubaugebiet der vergleichbaren Größe sind es rd. 55 Einwohner (32,7 EW/ha). Nach einer Neuordnung der Bauflächen könnten im Planungsgebiet zukünftig rd. 30 Einwohner leben.
Eignung des Gebietes für unterschiedliche Nutzungen	<p>Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Gemischte Bauflächen (M) aus, wobei die Nutzung ursprünglich stark von der Landwirtschaft geprägt war (MD = Dorfgebiet). 4 landwirtschaftliche Anwesen sind im Planungsgebiet entlang der Hauptstraße inzwischen aufgegeben, davon sind 3 Anwesen im Eigentum der Gemeinde. Für diese sind andere, als landwirtschaftliche Nutzungen geplant. Ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Metzgerei grenzen im Westen unmittelbar an das Gebiet an.</p> <p>Im vorgesehenen Mischgebiet ist die Unterbringung von Wohnen und Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört ist zugelassen. Möglich sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Verwaltung und kirchliche, soziale, kulturelle Einrichtungen. Die Erschließung ist durch die Hauptstraße gesichert. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe gem. §6(2)4 BauNVO und Anlagen für Soziale Zwecke gem. §6(2)5 BauNVO sind ebenfalls nicht zugelassen, wg. deren Struktur – und Funktion verändernden Auswirkungen. Lagerflächen im Zusammenhang mit zugelassener gewerblicher Nutzung oder gewerbliche Stellplätze werden auf ein Minimum beschränkt.</p>
Baugrund	Bebauter Innenbereich
Immissionen	von Kreisstraße, Metzgerei im Norden, landwirtschaftlichem Betrieb „im Eppen“ im Süden. Weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind mehr als 70 m vom Planungsgebiet entfernt.
Öffentlicher Nahverkehr	Eine Bushaltestelle liegt an der Hauptstraße innerhalb des Bebauungsplangebietes.
Versorgung mit Wasser / Gas	Anschluss an bzw. Erweiterung der bestehenden Systeme
Versorgung mit Elektrizität	Anschluss an bzw. Erweiterung des bestehenden Systems
Entwässerung	Anschluss an bzw. Erweiterung des bestehenden Systems Zum gezielten Rückstau und gedrosselten Ablauf des Wassers wird auf den Baugrundstücken die Oberflächenbefestigung mit sickerfähigem Material vorgeschrieben; Dach- und Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt werden und so gedrosselt in das Mischsystem abgeleitet werden.

4 Ziele und Maßnahmen

- Ziele für den Gesamort Reduzierung von Flächenverbrauch durch Nutzung bzw. Umnutzung von Leerstand, Brachflächen und Baulücken.
- Ziele für das Planungsgebiet Wiederherstellung einer lebendigen Ortsmitte
Stärkung von vorgefundenen Merkmalen und Besonderheiten zur Schaffung von Identität und Heimatgefühl.
Sicherung, Nutzung, Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
Schaffung von erschwinglichen Grundstücksgrößen
- Städtebauliches Konzept Die Topographie des Geländes, die leichte Neigung vom Kreuzareal zur Hauptstraße und von dieser über das Lehnergrundstück zur Schmie bestimmen die Konzepte von Erschließung und Bebauung.
- Die Hauptstraße, das Rückgrat von Hüttisheim ist die zentrale Erschließungsachse. Die Gebäude entlang der Hauptstraße orientieren sich an der historischen Lage der Gebäude im Straßendorf. Hierdurch wird die Abfolge von giebelständigen Gebäuden und großzügigen, abgeschlossenen Hofbereichen wiederholt. Die Grundflächenzahl wird im MI mit 0,50 GRZ angesetzt.
- Die Bebauung in den rückwärtigen Bereichen gruppiert sich in Nachbarschaftseinheiten um verkehrsberuhigte Erschließungswege. Die Häuser stehen senkrecht oder parallel zur Topographie. Damit ist die generelle Orientierung der Gebäude nach Süden bzw. Südwesten und Westen möglich.
- Ein knapp 10 m breiter nicht bebaubarer Grünbereich im Westen des Kreuzareals bildet als Gliederungsgrün den historischen Ortsrand nach und grenzt damit die historische Ortslage von den Neubaugebieten.
Fußwege zwischen den Baugrundstücken garantieren Durchlässigkeit.
- Bebauung Die Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.
Zweigeschossige Gebäude in den Mischgebieten entlang der Hauptstraße (MI I, II, III) nehmen die ortstypische Gebäude- und steile Satteldachform auf und ergänzen die vorhandene Bebauung. Der Ausbau des Daches zu einem 3. Vollgeschoss ist möglich.
- Die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Lehnerareals und in einem Teil des Kreuzareals ist ebenfalls zweigeschossig; die Bauform gleicht sich an die dörflich geprägte Bebauung an, das Satteldach ist jedoch flach geneigt.
Damit sollen ruhige Dachflächen entstehen und vermieden werden, dass Dachaufbauten die Kubatur der für den Ortskern verhältnismäßig kleinen Gebäude überfrachten.
- Die Gebäude im rückwärtigen Bereich des Kreuzareals können ein- oder zweigeschossig errichtet werden.
- Da für das Leben auf dem Lande der unmittelbar nutzbare Freiraum von großer Bedeutung ist, ist in den rückwärtigen Gebäuden Geschoßwohnen nicht zugelassen; hier sind nur Einzel- oder Doppelhäuser möglich sind.

Gebäudebeispiele

<p>Mischgebiete MI I, II, III entlang der Hauptstraße</p>	
<p>MI IV + VI Hofabschluss Kreuzareal / Eierstock und Lehnerareal</p>	
<p>MI V Kreuzareal und MI VII Hagelgrundstücksteil (erschlossen von „In den Gassen“)</p>	<p>Alternativ</p>

Grünordnung und Freiflächen

Orts- und landschaftstypische Elemente bestimmen die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Grünflächen.
 Die Pflanzliste orientiert sich an den heimischen Arten.
 Nadelbäume gehören in den Wald und Ziergehölze sollen möglichst nur ganz reduziert gepflanzt werden.

Die unbebauten Flächen sollen überwiegend als Freiflächen erhalten werden; Lagerflächen im Zusammenhang mit gewerblichen Betrieben und gewerbliche Stellplätze werden deshalb beschränkt auf ¼ der Grundstücksflächen.

Verkehr/Erschließung Die Erschließungswege werden als verkehrsberuhigte Bereiche - Spielstraßen ausgewiesen.

Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt, es gilt Schrittgeschwindigkeit; deshalb kann auf einen gesonderten Gehweg verzichtet werden.

Die Straßen enden als Sackstraßen mit Wendehammer. Zur Straßenraumbegrenzung und zur Reduzierung der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken sind Garagen/Carports ohne Vorbereich unmittelbar an den verkehrsberuhigten Bereich angelagert
 Zur besseren Durchlässigkeit ist im Kreuzareal ein möglicher Fußweg (mit Geh- und Wegerecht) dargestellt, der zukünftig eine Weiterführung nach Westen in das Neubaugebiet ermöglichen soll.

5 Flächenbilanz

Anzahl der Grundstücke, Grundstücksgrößen, private und öffentliche Stellplätze

	Größe qm <i>gerundet</i>	%	Parzellen Gebäude <i>Vorschlag</i>	Durchschnittl. Grundstücks- größe	Grundstück von/bis	Stellplätze Garagen	
						privat	öffent
Flächenumgriff	16.790 qm	100 %					
Verkehrsfläche <i>Straßen, Fußwege Verkehrsber. Bereich</i>	3.450 qm	21 %					
Öffentliche Grünfläche	150 qm	< 1 %					
Private Grünfläche nicht überbaubar	(395 qm)						
Nettobauland.	13.190 qm	78 %					
Lehner/Hagel	6.770 qm						
Mischgebiet Hauptstr.	4.680 qm		3-4				
Mischgebiet rückwärt.	2.090 qm		3	550 qm	490-590 qm	6	
<i>Kreuz/Eierstock</i>	6.420 qm						
<i>Mischgebiet Hauptstr.</i>	2.650 qm		2	1330 qm		15	15
<i>Mischgebiet rückwärt.</i>	3.770 qm		6	620 qm	495 – 885 qm	12	4

6 Kosten für die innere Erschließung

Gewerk	Masse	Einheitspreis	Gesamtpreis
Wasserversorgung	220 lfm	100,- €/lfm	22.000,- €
Gasversorgung	220 lfm	50,- €/lfm	11.000,- €
Strom/Tel.versorgung	220 lfm	15,- €/lfm	3.300,- €
Straßenbeleuchtung	12 Stck	900,- €/Stck	10.800,- €
Entwässerung	220 lfm	240,- €/lfm	52.800,- €
Straßen und Wege			
Straßenfl./Parken	1.275 qm	90,- €/qm	114.750,- €
Fußwege	180 qm	65,- €/qm	11.700,- €
Öffentliches Grün	245 qm	12,- €/qm	2.940,- €
Baumpflanzungen	15 Stck	500,- €/Stck.	7.500,- €
Baukosten			236.790,- €
Baunebenkosten ca. 12%			28.336,- €
Mehrwertsteuer 19%			50.374,- €
Baukosten brutto			315.500,- €

7 Verfahren und zeitlicher Ablauf

20. September 2006	Aufstellungsbeschluss
18. Oktober 2006	Beschluss über Vorentwurf
1. Dezember 2006	Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Dezember 2006	Anschreiben an Behörden
14. März 2007	Beschluss über den Entwurf
2. April – 2. Mai 2007	Öffentliche Auslegung
23. Mai 2007	Feststellungsbeschluss

7a Verfahren und zeitlicher Ablauf zur 1. Änderung im Vereinfachten Verfahren

16. Januar 2013	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
25. Januar 2013	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Benachrichtigung der Behörden
25. Januar – 25. Februar 2013	Öffentliche Auslegung
27. Februar 2013	Beschluss über Änderungen, Ergänzungen, Bedenken und Anregungen
27. Februar 2013	Satzungsbeschluss
8. März 2013	Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

7b Verfahren und zeitlicher Ablauf zur 2. Änderung im Vereinfachten Verfahren

17. Dezember 2014	Aufstellungsbeschluss
22. Juli 2015	Auslegungsbeschluss
24. Juli 2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und Benachrichtigung der Behörden
31. Juli – 31. August 2015	Öffentliche Auslegung
9. September 2015	Beschluss über Änderungen, Ergänzungen, Bedenken und Anregungen
9. September 2015	Satzungsbeschluss
18. September 2015	Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes, (die Veränderungssperre tritt damit außer Kraft)

8 Behandlung der Eingriffsregelung

Aktuelle Vegetation vgl. Karte zu Überbaute Flächen, Flächennutzung, Baumbestand 2006

Bestand	Nettobauland	Überbauung (ohne befestigte Zufahrten)	GRZ	Befestigte Flächen, davon		Unbefestigte Freifläche
				versiegelt	wassergeb/ Geb. Abbruch.	
Östlich der Hauptstraße Lehner-/Hagelareal	6.980 qm	1.403 qm	0,20	310 qm	1.592 qm	3.675 qm
Westlich der Hauptstraße Kreuz-/Eierstockareal	7.340 qm	1.975 qm	0,27	335 qm	1.335 qm	3.695 qm
	14.320 qm	3.378 qm	0,24	645 qm	2.927 qm	7.370 qm

Die Wirtschaftsflächen der ehemaligen Hofanlagen:

Lehner, Wirtschaftswiese mit geringem Obstbaumbestand
 (4 Bäume) ca. 1.100 qm
 Hagel Streuobstwiese mit jüngerem Baumbestand
 (37 Bäume) ca. 880 qm
 Kreuz Wirtschaftswiese mit geringem Obstbaumbestand
 (5 Bäume) und dichtem Laubbaum- und Gehölzbestand
 entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 2.000 qm

Die übrigen bebauten Grundstücke weisen ganz vereinzelt Obstbäume, Rasenflächen oder Nutzgärten auf; die Nutzgärten werden jedoch nicht mehr bewirtschaftet; um leerstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben sich vereinzelt Ruderalflächen entwickelt.

Die innerörtliche Verdichtung und Nutzung vorhandener Bausubstanz ist wichtiges Ziel der Landesregierung vor weiterem Flächenverbrauch. Die vorgesehene Umnutzung der Flächen von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in gemischte bauliche Nutzung bzw. in eine Gemeinschaftseinrichtung mit Bürgerhaus und Feuerwehr zeigt keine gravierende Veränderung in Bezug auf eine zusätzliche Befestigung der Oberflächen



Überbaute Flächen (rot), abgebrochenes Gebäude (rosa),
versiegelte Flächen (grau), wassergebundene Oberflächen (gelb) und Baumbestand 2006

Planung	Grundstücks- flächen	Fläche überbaubar (incl Garagen Zufahrten)	GRZ	Befestigte Flächen, davon		Öffentliches Grün + privates Grün	
				Versiegelt Erschließung	Wasser- durchlässig Wege/Plätze/ Stellplätze		
Östlich Hauptstr. Lehner-/Hagel	6.980 qm	6.770 qm	3.170 qm	0,40-0,50	180 qm	-	3.630 qm
Westlich Hauptstr. Kreuz-/Eierstock	7.340 qm	6.420 qm	2.830 qm	0,40-0,50	585 qm	200 qm	3.725 qm
Nettobaupfläche	14.320 qm	13.190 qm	6.000 qm		765 qm	200 qm	7.355 qm

Geeignete Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zur Minderung des Eingriffs bei:

- Baumerhalt wo möglich
- Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund sind gewährleistet durch die Gemeinde
- Textfestsetzung: 1 Baum je 300 qm auf privatem Grund
- Nicht überbaubarer Grundstückstreifen mit vorhandenem dichten Baum- und Gehölzpflanzung ist festgesetzt
- Baugrenzen gewährleisten zusammenhängende Grünbereiche
- Beschränkung von Lagerflächen auf den Grundstücken
- 10 cm Abstand der Einfriedungen vom Boden gewährleisten Durchlässigkeit
- naturnahe Hausgärten bieten vielfältige Lebensräume als Ersatz für die bisherige Nutzung Wirtschaftswiese
- Textfestsetzungen zur Minimierung der versiegelten Beläge:
 Reduzierung der Versiegelung auf die Verkehrsberuhigten Bereiche und die Feuerwehrezufahrt,
 Öffentliche Parkplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet,
 Anordnung der Garagen unmittelbar an den verkehrsberuhigten Bereichen zur Reduzierung der Zufahrten
- dezentrale Rückhaltung von Regenwasser (Zisternen auf Wohnbaugrundstücken)
- Begrünung von Flachdachgaragen
- Erhalt eines landwirtschaftlichen Schuppens als evtl. geeignetes Ausweichquartier für Fledermäuse

Zusammenfassung

Der Verzicht auf die Ausweisung eines Neubaugebietes entspricht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a(2) BauGB.

Die innerörtliche Bebauung ermöglicht einen Einwohnerzuwachs in der Gemeinde ohne zusätzlichen Landverbrauch und dadurch die Belebung der Ortsmitte. Damit entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Landesregierung.

Der Flächenvergleich der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen mit den bestehenden unversiegelten Freiflächen zeigt auf, dass keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung stattfindet. Zahlreiche Festsetzungen mindern die Eingriffsfolgen, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes erfolgt. Es besteht demnach keine Erfordernis für einen Eingriffsausgleich.