

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: URSPRING
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„LONETALWIESEN“

Entwurf vom 15.11.2021

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Lonsee sowie im Ortsteil Urspring sind vollständig erschöpft. Es besteht bereits eine umfangreiche Bewerberliste für Bauplätze in allen Ortsteilen der Gemeinde.

Die Gemeinde Lonsee ist bestrebt, attraktive Baugrundstücke außerhalb des oft durch Immissionen vorbelasteten Ortskernes für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung. Der Ortsteil Urspring ist in der baulichen Entwicklung sehr stark durch Verkehrswege (B10+Bahnlinie) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete eingeschränkt. Das vorliegende Plangebiet ist eine der letzten Möglichkeiten für eine Ausweisung von Bauland in Urspring. In dem ca. 0,25 ha großen Planungsgebiet wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Lonetalwiesen“ erstellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Urspring geschaffen werden. Es ist geplant ca. 0,25 ha Wiese in drei Bauplätze für eine neue Wohnbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern umzuwandeln. Dies entspricht dem örtlichen Bedarf und wird einem flächensparenden Umgang mit Bauland gerecht.

Die Erschließung kann zum Großteil wirtschaftlich über die Anbindung der Bauplätze an das bereits vorhandene Straßennetz „Breiter Weg“ erfolgen. Lediglich eine kleine Stichstraße wird zur Anbindung neu geplant.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

Die entsprechenden Voraussetzungen werden eingehalten.

- Gemäß § 4 BauNVO dient das Gebiet ausschließlich dem Wohnen
- Das Gebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist kleiner als 10.000 m²
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung
- Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle gem. § 50 BImSchG

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 15.11.2021 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans „Lonetalwiesen“ beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im OT Urspring, der Gemeinde Lonsee und befindet sich am östlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über das Grundstück der Flurstücks-Nummer: 2454.

Es schließt südlich und westlich an bestehendes Baugebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,25 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist nahezu eben. Es fällt von Westen (NN 562,0 m) nach Osten (NN 561,5 m) leicht ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Die Gemeinde Lonsee bildet mit der Gemeinde Amstetten ein Doppelzentrum. Durch die Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.1.1 Insbesondere folgende Ziele des Regionalplans Donau-Iller von 1987 sind zu beachten:

B II 1 Siedlungsstruktur

1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

1.3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.

1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken,

Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In den Entwicklungsachsen, insbesondere in den im Iller- und Donautal verlaufenden Entwicklungsachsen, sollen zwischen den Siedlungseinheiten ausreichende Grünflächen erhalten werden.

5.1.2 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. der in der Fortschreibung befindlichen Regionalplanänderung zu berücksichtigen:**

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische

Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

5.1.3 **Abwägung:**

Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt bei. Das Plangebiet schließt an bestehendes Baugebiet an. Eine Zersiedelung wird mit der Planung nicht verursacht. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Die bereits vorhandene einseitig genutzte Erschließungsstraße wird zur Anbindung und Erschließung des neuen Baugebiets mitgenutzt. Einem sparsamen Umgang mit Erschließungsflächen wird Rechnung getragen. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen).

5.2 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Amstetten - Lonsee von 1996 als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Radierverfahren berichtigt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen für Wohnbebauung können aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. der schweren Erschließbarkeit derzeit nicht entwickelt werden.

stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Mit der Maßnahme „Katzenbuckel“ konnten vier innerörtliche Bauplätze bereitgestellt werden, welche sofort veräußert wurden. Derzeit stehen keine weiteren geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs im OT Ursprung notwendig.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III der Landeswasserversorgung.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete. Nordöstlich angrenzend befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Biotop. In die beiden Schutzgebiete wird nicht eingegriffen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird zwischen der Wohnbebauung und den Schutzgebieten ein Puffer mit einer zu pflanzenden Hecke geschaffen.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}.



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

Gemeinde	Lonsee		
Kreis	Alb-Donau-Kreis		
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Tübingen		
Gewässereinzugsgebiet	Lone uh. Längental oh. Radelstetter Talgrabe		
	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀)	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀)	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀)	X	-	-
Überflutungstiefen HQ ₁₀₀ WB-HWS	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM})	✓	0,1 m	561,7 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet sowie nahezu das gesamte Siedlungsgebiet von Urspring in einem Denkmalschutzgebiet. Im Plangebiet ist deshalb mit Bodendenkmälern zu rechnen. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten. Weitere Aussagen werden im Rahmen der Anhörung des Landesdenkmalamts Stuttgart erwartet.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

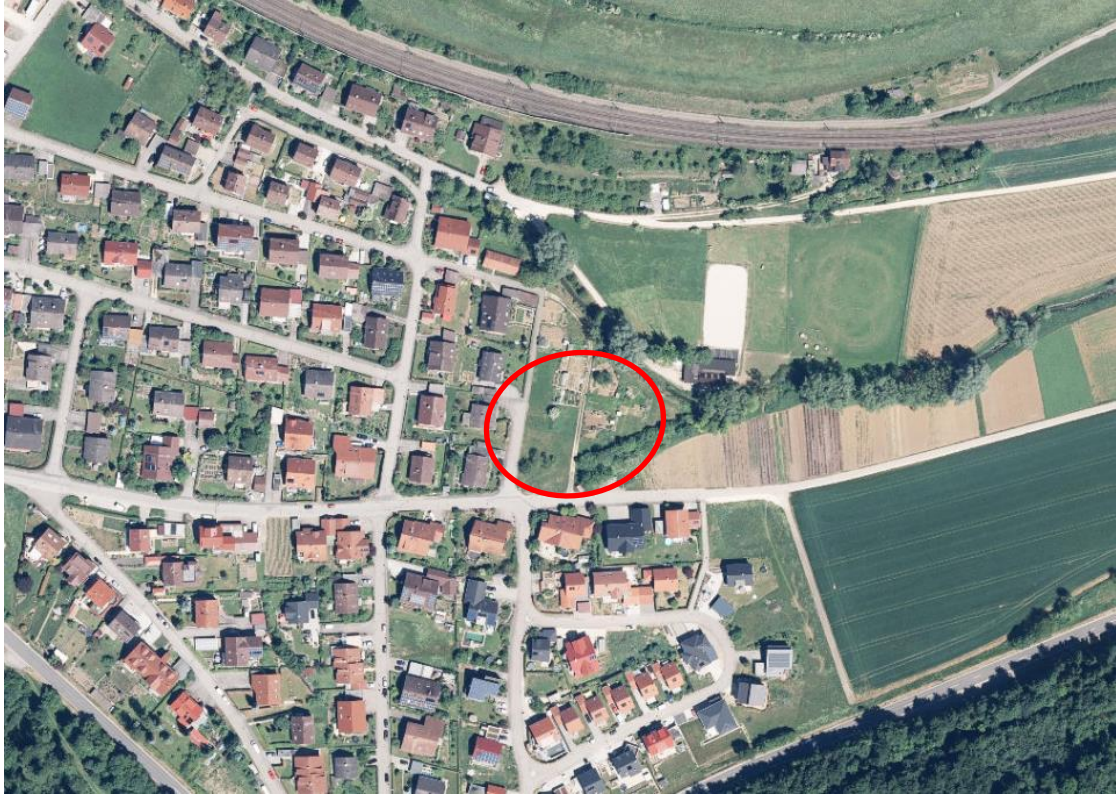
7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wurde als Kleingartenanlage bewirtschaftet und zum Teil als Wiese genutzt. Im Plangebiet sind drei Bäume vorhanden, die voraussichtlich nicht erhalten werden können.

Im Norden und Osten grenzen Grünflächen und die Lone an, im Süden grenzt der Radelstetter Talgraben an. Weiterhin grenzen im Süden und im Westen die Straße „Breiter Weg“ an, gefolgt von Wohnbebauung.

Luftbild des Plangebiets:

Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 30.07.2020

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Straße „Breiter Weg“ an das örtliche Straßennetz angebunden.

Zwei der drei Grundstücke können direkt über die Straße „Breiter Weg“ erschlossen werden. Für das hinterliegende dritte Grundstück wird eine 4,0 m breite Stichstraße geplant, die an den bestehenden Schotterweg anschließt.

Im Plangebiet liegen Leitungen, die durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

Die Entwässerung des vorliegenden Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und in den angrenzenden Radelstetter Talgraben eingeleitet. Das Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Es kann eine Löschwassermenge von 52,8 m³ / h bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden.

Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann voraussichtlich durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde aufgrund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Einzel- oder Doppelhaus mit dem Ziel beschränkt, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen in Bezug auf die städtebauliche Dichte, Verkehrsaufkommen, Stellplätze, etc. zu entwickeln.

10.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich HQ_{extrem} wurden die EFH-R Höhen hochwassersicher 0,60 m über dem prognostizierten Wasserspiegel des HQ_{extrem} festgelegt. Eine Auftriebssicherung des Kellergeschosses ist abhängig von der Bauweise des Gebäudes (Massiv/Holz etc.) zu prüfen.

10.8 Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden

Um Hochwasserschäden zu vermeiden sind bei baulichen Anlagen eine hochwassersichere Bauweise der Keller erforderlich.

10.9 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

10.10 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

10.11 Leitungsrecht

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und zum Schutz bestehender Leitungen sind Leitungsrechte erforderlich.

10.12 Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

10.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.13.1 Entwässerung

Die Entwässerung des vorliegenden Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und in den angrenzenden Radelstetter Talgraben eingeleitet. Das Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und die bestehende Kanalisation eingeleitet.

10.13.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Maßnahmen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

10.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

10.15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.16 Örtliche Bauvorschriften

10.16.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.16.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

10.16.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.16.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

10.16.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

10.16.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.16.2.2 Einfriedungen

Die Verkehrsflächen wurden ohne Gehwege und ohne Schrammborde geplant. Aufgrund dessen ist es notwendig, dass Einfriedungen vom Straßenrand zurückgesetzt werden. Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und

zur Förderung des gesellschaftlichen Kontakts wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.16.2.3 Aufschüttungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhengniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.16.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.16.3 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.16.4 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.16.5 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.16.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer Eingriff-Ausgleichsbilanzierung abgesehen. Die Gemeinde Lonsee will trotzdem einen freiwilligen Ausgleich für den Eingriff erbringen. Dieser wird aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß gutachterlichem Fazit:

Durch die geplante Bebauung des südlichen Teils von Flurstück 2454 in Lonsee-Urspring sind alle lokalen Populationen der derzeit dort vorkommenden bzw. möglichen streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für Vögel sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung transparenter oder spiegelnder Glasflächen) erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Außerdem ist die Fläche vor Baubeginn auf Tiere abzusuchen (Amphibien und Reptilien); sollten welche gefunden werden, sind diese in Sicherheit zu bringen. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist der B-Plan „Lonetalwiesen“ aus der Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

Die Bahnlinie Ulm-Stuttgart befindet sich nördlich des Plangebiets in mind. 110 m Entfernung. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Nordöstlich des Baugebiets befindet sich ein Pferdestall mit Koppel in ca. 30 m Entfernung. Betriebliche Immissionen entstehen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nahegelegenen Felder sowie durch die Weidefläche. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden. Es wird davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	2.468 m ²	100,0 %
Nettobauland	2.257 m ²	91,5 %
- davon WA Fläche	1.473 m ²	
- davon Grünfläche	784 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	211 m ²	8,5 %
- davon Erschließungsstraße	143 m ²	
- davon bestehender Schotterweg	68 m ²	

Aufgestellt:

Ulm, den 15.11.2021

Lonsee, 15.11.2021

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Lonsee
Ogger, Bürgermeister