



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. .... „Klosterfeld“  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
**VORENTWURF Stand 29.07.2019**  
zur frühzeitigen Beteiligung



---

Verfasser:

Arc Architekten Partnerschaft  
Architekten und Stadtplaner

Manfred Brennecke  
Stefan Kohlmeier  
Michael Leidl  
Florian Riesinger

Alfons-Hundsrucker-Str. 11  
84364 Hirschbach / Bad Birnbach

T 0049 - (0) 8564-9760-10  
F 0049 - (0) 8563-9760-50

info@arcarchitekten.de  
www.arcarchitekten.de

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziele der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
2.1	Nachhaltige Siedungsentwicklung	3
2.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	4
<b>3.</b>	<b>Bauleitplanverfahren und Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
4.1	Geltungsbereich	4
4.2	Topographie	4
4.3	Bodenbeschaffenheit	4
4.4	Bebauung und Nutzung	4
4.5	Verkehrliche Erschließung	5
4.6	Grün und Freiflächen	5
4.7	Technische Infrastruktur	5
4.8	Denkmalschutz	5
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Wesentliche Grundzüge der Planung</b>	<b>5</b>
1.1	Grundgedanken	5
1.2	Planungskonzept	6
<b>2.</b>	<b>Begründung einzelner Festsetzungen</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise	6
2.4	Nebenanlagen	6
2.5	Stellplätze und Garagen	6
2.6	Abstandsflächen	6
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Örtliche Bauvorschriften	7
<b>3.</b>	<b>Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt</b>	<b>7</b>
3.1	Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch	7
3.2	Landschaftliche Einbindung	8
3.3	Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen	8
3.4	Oberflächen- und Niederschlagswasser	8
3.5	Belange des Naturschutzes	8
3.6	Zum Naturschutz	8
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
4.1	Öffentliche Erschließung	9
4.2	Anbindung an das Fußwegenetz	9
4.3	Wohnraumangebot	9
<b>5.</b>	<b>Auslegung</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise zur möglichen Bebauung</b>	<b>9</b>

Anlagen

Planteil mit Festsetzungen durch Planzeichen und textlichen Festsetzungen

## **I. Planungsgegenstand**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Der Markt Oberzell ist durch die besondere topografische Lage im Talkessel und durch die bestehenden Bebauungen in seiner städtebaulich-räumlichen Entwicklung sehr eingeschränkt. Im Süden begrenzt die Donau den Ort; Im Osten, Westen und Norden befinden sich die Berghänge der Donauleiten, die als Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind. Die letzten zusammenhängenden Grundstücksflächen, welche eine prägende und entwicklungsfähige Größe haben, sind im Besitz des Klosters Oberzell und werden umgangssprachlich als „Klosterfeld“ bezeichnet.

Im Jahr 2018 wurde im Rahmen eines städtebaulichen Plangutachtens eine Zielvorstellung für die bauliche Entwicklung ausgewählt, die nun Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist.

#### **1.2 Ziele der Planung**

Die Fläche des Klosterfeldes soll in einer flächensparenden, zukunftsorientierten Weise für eine gemischte Bauweise mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entwickelt und im Erbbaurecht vergeben werden.

Die Umsetzung in 3 Bauabschnitten soll möglich sein, die prägenden Gestaltungsmerkmale des Gebietes sollen jedoch in allen 3 Bauabschnitten übereinstimmen.

Für die Friedhofs- und Kirchenbesucher sollen im östlichen Bereich des Planungsgebietes Besucherstellplätze hergestellt werden, um hier die Parkplatzsituation zu entschärfen.

Belangen des Naturschutzes und des Schutzes der Artenvielfalt soll in besonderer Weise, insbesondere im Bereich der öffentlichen und halbprivaten Freiflächen Rechnung getragen werden.

Die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehenen Parzellen sollen in geeigneter Weise für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten nachverdichtet werden können.

### **2. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

#### **2.1 Nachhaltige Siedlungsentwicklung**

Auszug LEP 2018, 3.1 Flächensparen:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Oberzell besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhausparzellen. Gleichzeitig nimmt die Altersgruppe der Personen über 65 Jahre in den nächsten 20 Jahren nach Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik um über 40 Prozent zu.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möchte die Marktgemeinde daher im vorliegenden Bebauungsplan einerseits die Mischung unterschiedlicher Wohnformen fördern, andererseits bei der Errichtung von Einfamilienhäusern sicherstellen, dass eine zwei-

te, getrennt erschließbare Wohneinheit auf der jeweiligen Parzelle durch An- oder Umbau auf einfache Weise hergestellt werden kann. Durch die Berücksichtigung der Zeit nach der Familienphase schon bei der Errichtung eines Gebäudes kann der Aufwand für die Unterbringung eines pflegebedürftigen Elternteils oder für den Umzug der Eltern in einen kleineren „Austragsteil“ und die Überlassung der größeren Wohneinheit an die nächste Generation erheblich vereinfacht und die aktuell häufig vorliegende Situation, dass nur noch eine oder zwei Personen mangels Alternative auf einer eigentlich zu großen Wohnfläche leben, vermieden werden.

## **2.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Auszug LEP 2018, 3.2 Innenentwicklung

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.

Das Klosterfeld liegt in nur 250m Entfernung vom Marktplatz in fußläufiger Entfernung zum Ortskern.

## **3. Bauleitplanverfahren und Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Klosterfeld“ wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs.1 BauGB entwickelt.

Die Gemeinde Oberzell verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 16.05.1989. Der Bereich des Planungsgebietes ist im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die Teilfläche des Pfarrhofes als Sondergebiet.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

## **4. Plangebiet**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. .... umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 270, 271, 272 und 252/1 sowie jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 742/38, 274/5, 274, 271, 603/2, und 668/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 80.190m<sup>2</sup>.

### **4.2 Topographie**

Das Gelände fällt von Norden nach Süden über den Verlauf des Geltungsbereiches um ca. 60m, wobei sich im südlichen Bereich eine steilere Hangkante mit ca. 36% Gefälle befindet, während der wesentliche Teil des Baugebietes ein Gefälle von ca. 10% im Mittel aufweist.

### **4.3 Bodenbeschaffenheit**

Zur Bodenbeschaffenheit liegen bisher keine aktuellen Gutachten vor.

### **4.4 Bebauung und Nutzung**

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen unbebaut und aktuell als Wiesenfläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes Fl.Nr. 272 befindet sich der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pfarrhof der heutigen katholischen Friedhofskirche St. Margaretha von Oberzell mit einigen neuzeitlichen Nebengebäuden.

Die neuzeitlichen Ergänzungen sollen zurückgebaut, das Baudenkmal saniert und wieder einer Nutzung zugeführt werden.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist aktuell von Süden über den Rechenbacherweg und die Dr.-R.-Seiler-Straße erschlossen, sowie von Westen über die Matzenberger Straße und den Klosterweg. Die wenig leistungsfähige, schmale Erschließung über den Rechenbacherweg soll durch einen Anschluss der Dr.-Seiler-Straße auf die Matzenberger Straße ergänzt werden.

#### 4.6 Grün und Freiflächen

Die unbebauten Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

#### 4.7 Technische Infrastruktur

Das Klosterfeld kann über die umliegenden Straßen (Matzenberger Straße, Klosterweg) an das öffentliche Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Die künftige Versorgung des Gebietes ist somit gewährleistet.

#### 4.8 Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmalatlas weist innerhalb des Plangebietes den ehemaligen Pfarrhof (D-2-7447-0046) sowie unmittelbar außerhalb die Friedhofskirche (D-2-75-137-14) als Einzeldenkmale aus. Beide Objekte befinden sich im Umgriff eines Bodendenkmales (D-2-7447-0046) mit untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden.

Direkt westlich neben dem Planungsgebiet befindet sich eine Wegkapelle, die ebenfalls als Einzeldenkmal geführt wird (D-2-75-137-70).



(Auszug Bayerischer Denkmal-Atlas Mai 2019)

## II. Planinhalt

### 1. Wesentliche Grundzüge der Planung

#### 1.1 Grundgedanken

Das ortskernnahe Klosterfeld soll als letzte verfügbare Entwicklungsfläche der Marktgemeinde in besonders qualitätvoller, sparsamer und nachhaltiger Weise entwickelt werden. Vor dem Hintergrund demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen soll nicht nur von Anfang an eine Mischung aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen vorgesehen, sondern im Bereich der Einfamilienhausparzellen die Möglichkeit einer Nachverdichtung schon vorgesehen werden. Alle Einfamilienhausparzellen sollen in einer Art und Weise bebaut werden, dass schon bei der Errichtung der ersten Wohneinheit geklärt ist, wie eine zweite Wohneinheit auf einfache Weise hergestellt werden kann.

## **1.2 Planungskonzept**

Nachverdichtbare Einfamilienhäuser und gereichte Häuser werden jeweils als Wohnhof um einen Wendehammer mit Wohnstraßenerschließung gruppiert und als Nachbarschaft über eine Wohnsammelstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Die Einfamilienhäuser erhalten Carports auf dem eigenen Grundstück, die Stellplätze für verdichtete Einfamilienhäuser werden jeweils an der Zufahrt der Nachbarschaft situiert. Um eine überschaubare Nachbarschaft, die auch für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit erreichbar ist herzustellen, werden die Stiche weitgehend parallel zum Hangverlauf angelegt.

Mehrfamilienhäuser mit Tief- und Sammelgaragen werden im unmittelbaren Zufahrtsbereich des Planungsgebietes am Klosterweg platziert.

## **2. Begründung einzelner Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet dient insgesamt vorwiegend Wohnzwecken und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung §17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Ziel der Planung ist die nachhaltige, flächensparende Nutzung der verfügbaren Parzellenflächen und die Möglichkeit der Nachverdichtung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens auf einem Grundstück.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung sowie der Maßstäblichkeit der Bebauung im Straßenraum werden maximale Wandhöhen gegenüber dem ursprünglichen Gelände festgesetzt. Die Bildung von horizontalen Terrassenebenen auf den einzelnen Parzellen soll weitgehend vermieden, die Gebäude soweit möglich in den Hangverlauf eingepasst werden.

Zu diesem Zweck werden typbezogene Festsetzungen für verschiedene Haustypen oder -gruppen im Planungsgebiet getroffen.

### **2.3 Bauweise**

Dem ländlichen Charakter der umgebenden Bebauung folgend wird grundsätzlich eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Teilbereiche des Plangebietes werden in abweichender Bauweise mit reduzierten Abstandsflächen unter Sicherstellung der ausreichenden Belichtung und Besonnung festgesetzt, um die besonderen städtebaulichen Ziele der Planung zu erreichen.

### **2.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO werden bewusst zur Gestaltung des Straßenraumes und zum Schutz der platziert und zum Schutz der Privatsphäre der Parzellen untereinander eingesetzt und sind deshalb nur in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Eigenständige Gebäude für Müll oder Wertstoffe, Gartengeräte oder ähnliches sollen vermieden und diese Funktionen im Bereich der vorgesehenen Flächen der Hauptgebäude oder Nebenanlagen untergebracht werden.

### **2.5 Stellplätze und Garagen**

Carports und Garagen werden wie Nebenanlagen bewusst zur Gestaltung des Straßenraumes angeordnet und sind deshalb nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht notwendige Stellplätze dürfen auch vor den Carport- und Garagenstellplätzen angelegt werden. Die jeweiligen Stellplätze sollen barrierefrei von der zugehörigen Wohneinheit erreichbar sein.

### **2.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich bei der Festsetzung der Höhenentwicklung, der Dachform und des Baufensters berücksichtigt.

In Ausnahmebereichen werden aus städtebaulichen Gründen verkürzte Abstandsflächen unter Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes und bei ausreichender Belichtung und Besonnung zugelassen. Die konkret einzuhaltenden Abstandsflächen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abschließend geregelt.

## **2.7 Immissionsschutz**

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch ein beratendes Büro für Bauphysik ein Gutachten erstellt, das die Emissionen des bestehenden Gewerbebetriebes (Steinmetz) östlich des Klosterweges bewertet und die erforderlichen Abstände für die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Tagsituation (55dBA) und Nachtsituation (40dBA) definiert. Die entsprechenden Grenzen für die Wohnbebauung sind in der zeichnerischen Darstellung übernommen.

## **2.8 Örtliche Bauvorschriften**

gemäß Art. 81 Abs.2 Satz 1 BayBO

Für die neu entstehende Bebauung wird zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und einer angemessenen Maßstäblichkeit die Ausbildung symmetrischer Satteldächer mit einer Neigung von 15-21° festgesetzt. Anbauten und Nebengebäude können als erdgeschossige Gebäude mit einer nutzbaren, begründeten Dachfläche versehen werden und so einen Beitrag zur Regenrückhaltung leisten.

Alle Dachflächen sind aufgrund der Topographie des Baugebietes als „fünfte Fassade“ eine einsehbare, gestaltete Fläche der Bebauung. Eine Auswahl ortsüblicher Materialien soll Bauwerbern einerseits Spielraum geben, andererseits aber auch einen quartiersübergreifenden verbindenden Ausdruck der Gebäude herstellen. Aus diesem Grund sollen auch Einschnitte, Gauben und Zwerchgiebel vermieden werden.

Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und Materialwahl werden Putz-, Holz- und Faserzementbekleidungen für die Gebäudehülle vorgegeben.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als klimatisch und energetisch sinnvolle Bausteine gewünscht, erfordern aber Planung und Ordnung, um den Eindruck unruhiger Dachoberflächen zu vermeiden. Sie werden daher als in die Dachfläche integrierte (nicht aufgeständerte), rechteckige Flächen ohne Durchdringungen zugelassen.

Die Ausbildung von Gauben oder Zwerchgiebeln ist aufgrund der maximal zweigeschossigen Bebauung ohne Kniestockausbildung nicht zweckmäßig, weil eine ausreichende Wohnfläche auf jeder Parzelle hergestellt werden kann. Ein raumhaltiges Dach kann über geordnet situierte Dachflächenfenster zusätzlich belichtet werden.

Durch die klaren Aussagen zu Bauform und Baukörpern innerhalb des Quartiers wird der besonderen topographischen Situation und der historischen Qualität der Einzeldenkmale von Pfarrhof und Friedhofskirche Rechnung getragen. Langfristig führt eine hohe Gestaltqualität zusammen mit der frühzeitigen Berücksichtigung künftiger demographischer Veränderungen zum dauerhaften Werterhalt der Gebäude innerhalb des Bebauungsplanangebotes im absehbaren Wettbewerb der Einfamilienhausquartiere um die langfristige Sicherung Ihres lebendigen Bestandes.

## **3. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

### **3.1 Naturhaushalt und Landschaftsverbrauch**

Auf der Vorhabenfläche dominiert momentan landwirtschaftliche Nutzung. Das bestehende Gelände ist geprägt von intensiver Bewirtschaftung. Teilbereiche des Geltungsgebietes sind höherwertiger ausgestattet, welche im Rahmen der Neuausweisung entsprechend berücksichtigt, geschützt bzw. weiterentwickelt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch nach § 1a (2) BauGB dezidiert darzustellen, warum die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen notwendig wird.

Der Markt Oberzell verfolgt gemäß § 1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die vorliegende Planung zeigt das Bestreben, noch

vorhandene Innenentwicklungsflächen zu nutzen und weiterhin das Potential der Nachverdichtung bereits in der Planung zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet stellt die einzige zusammenhängend entwickelbare Fläche im ortsnahen Marktgebiet dar und soll zur Deckung des Wohnraumbedarfes von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in eine dem ländlich geprägten Umfeld angemessene, jedoch gegenüber bisherigen Wohnbauflächen dichteren Wohnbaunutzung entwickelt werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist im ländlich geprägten Umfeld des Marktes Oberzell für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes unvermeidbar.

### **3.2 Landschaftliche Einbindung**

Die Fläche des Klosterfeldes liegt auf dem Plateau vor der abfallenden Hangkante Richtung Donau. Die Fläche wird im Norden und Süden von einem durchlaufenden Gehölzmantel begrenzt, der im Rahmen der vorliegenden Planung gestärkt wird. Darüber hinaus wird durch die interne Verbindung der beiden Mäntel durch neu anzulegende öffentliche Grünflächen ein Biotopverbund geschaffen.

Durch die Einbindung des Baugebietes Klosterfeld zwischen die beiden Gehölzsäume und die starke Durchgrünung der Flächen quer zum Hang und dem Hang folgend, kann eine dem natürlichen Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung geschaffen werden.

### **3.3 Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen**

Durch die Unterlassung der intensiven Bewirtschaftung und Umwandlung in extensiv genutzte Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend gesichert werden. Ein dauerhafter Bewuchs als aktive Filter- und Pufferschicht, sowie die Aufgabe der Nährstoffeinträge durch Düngung aus landwirtschaftlicher Nutzung mit Bodenumbruch werden nachhaltig die vorhandenen Böden aufwerten. Die Versiegelung durch Überbauung und Erschließung soll gebündelt mit Wohnquartieren, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern die Versiegelung von natürlichen Böden entgegenwirken.

### **3.4 Oberflächen- und Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen soll ortsnah über die belebte Oberbodenschicht versickert werden. Dies wird durch die Integration von Rigolen, offenen Gräben und Retentionsbecken in den Quartieren gesichert. Auch sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen innerhalb der Wohnquartiere vorgesehen, um das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser naturnah führen zu können.

Ein weiterer Baustein für den natürlichen Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser ist die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der Erschließungsachsen, Wohnstraßen und der Sammelparkplätze, welche die Versiegelung auf der Fläche und die dadurch entstehende Notwendigkeit zur Ableitung von Oberflächenwasser weiter reduziert.

### **3.5 Belange des Naturschutzes**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Eine erste Abschätzung wird in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

### **3.6 Zum Naturschutz**

Im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes Klosterfeld werden mehrere Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne des Naturschutzes geschützt bzw. entwickelt.

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein offener Graben, der im Rahmen der Baugebietsausweisung natürlicher gestaltet werden soll. Weiterhin wird innerhalb der Festsetzungen für die Anlage von öffentlichen Grünflächen darauf gesetzt extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen zu schaffen, die mit autochthonem Pflanzmaterial ergänzt werden. Der im Süden liegende vormals auch als Bahntrasse genutzte Bereich wird durch Festsetzung geschützt, um Eingriffe in diesem Bereich zu vermeiden. Die im Süden liegende neue Trasse zur Verbindung des neuen Baugebietes mit dem südlichen Ortsteil wird innerhalb eines unkritischen Korridors geführt um die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

## **4. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Öffentliche Erschließung**

Die Erschließung des Klosterfeldes erfolgt über die Anbindung des bestehenden Klosterweges an die Matzenberger Straße und die Verlängerung der Dr.-R.-Seiler-Straße an die Matzenberger Straße. Intern wird das neue Wohnquartier über je eine Wohnsammelstraße vom Klosterweg nach Norden und Süden erschlossen, an der die Stichstraßen der Nachbarschaften sich nach Osten und Westen entlang des Hanggefälles entwickeln. Die vorhandenen Zufahrtswege verfügen über eine ausreichende Leistungsfähigkeit.

### **4.2 Anbindung an das Fußwegenetz**

Begleitend zu den Hauptverkehrswegen im Quartier werden Fußwege in an den Straßenraum anschließenden Grünflächen geführt und nach Süden an die vorhandenen Fußwege in die Ortsmitte angebunden. Zusätzliche Wirtschaftswegen zwischen den Parzellen und als sekundäres Wegenetz zwischen den Nachbarschaften erzeugen ein Netz aus kurzen Wegeverbindungen für Fußgänger.

### **4.3 Wohnraumangebot**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes trägt der Markt Oberzell der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung. Innerhalb des Quartiers entstehen 46 Einfamilienhausgrundstücke, 30 Reihenhausparzellen und Wohnraum in Mehrfamilienhäusern für etwa 40-60 Haushalte. Durch die Vorbereitung einer Nachverdichtungsmöglichkeit auf allen größeren Einfamilienhausgrundstücken soll die Möglichkeit geschaffen werden, mehreren Generationen Wohnraum auf einem Grundstück oder besonderen Wohnformen Raum zu geben und damit den sich verändernden Haushaltsstrukturen Rechnung zu tragen.

## **5. Auslegung**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung und vorläufigem Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2019 mit Begründung erfolgt die frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung.

## **6. Hinweise zur möglichen Bebauung**

Die im Vorfeld getroffenen Überlegungen zur Erweiterung und Umnutzung oder Teilung von Einfamilienhausgebäuden sollen im Folgenden kurz als Hinweis dargestellt werden. Sie stellen keine bindende Vorgabe dar, sondern dienen lediglich der Erläuterung möglicher Grundrisskonzepte innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

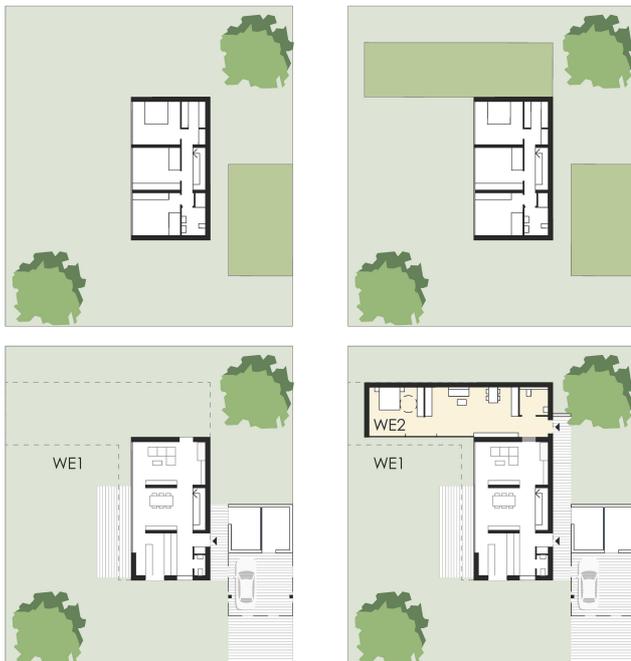
Grundlage ist jeweils die Herstellung einer ersten Wohneinheit auf der Parzelle, wobei die wesentlichen Erschließungsbestandteile wie z.B. die Treppe ins Obergeschoss oder auch haustechnische Vorbereitungen für eine zweite Wohneinheit bereits für eine Situation mit zwei Wohneinheiten vorbereitet sind.

### Beispiel 1: Familienhaus mit An-/Umbaumöglichkeit im Erdgeschoss



Das Beispiel zeigt ein großzügiges Einfamilienhauskonzept mit auf der Zugangsseite liegender innerer Erschließung. Das im Erdgeschoss bereits angelegte Gästebad wird im Anbaufall zum pflegegerechten Bad für 1-2 Personen oder zur eigenständigen Wohnung für ein junges Paar. Nebenräume und Versorgungsstränge liegen im Bereich der inneren Erschließungsachse und sind so für eine Erweiterung gut zugänglich.

### Beispiel 2: Familienhaus mit Anbaumöglichkeit



Ein etwas kleineres Haus erhält erst im Bedarfsfall einen nördlichen Anbau, der unabhängig vom Hauptgebäude erschlossen wird, jedoch über eine interne Verbindungstüre zusammenschaltet werden kann.

### Beispiel 3: „Starterhaus“ mit Anbaumöglichkeit



Ein „Starterhaus“ als erster Baustein schafft Wohnraum für eine kleine Familie. Im zweiten Schritt kann das Haus identisch verdoppelt oder eine kleinere Wohneinheit im Erdgeschoss hergestellt werden, über die sich die zweite Wohneinheit im Obergeschoss hinweg entwickelt.

Ausgefertigt:

Oberzell, den 29.07.2019

.....

Markt Oberzell, 1. Bgm.

Planverfasser

Für den Bebauungsplan:

Für den Grünordnungsplan:

.....

(Arc Architekten Partnerschaft, Michael Leidl)

.....

(ARLand, Achim Ruhland)