

III. Bebauungsplan „Strangeläcker II“, 1. Teiländerung – Begründung

1. Erfordernis der Planung

Anlass für die Einleitung des Änderungsverfahrens ist der Antrag des Ortschaftsrats Andelfingen, im nächsten Bauabschnitt des Baugebiets „Strangeläcker II“ im Ortsteil Andelfingen eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen. Diese Anregung wurde auch bereits von mehreren Bauwilligen an die Gemeindeverwaltung herangetragen. Zur Umsetzung dieses Wunsches, soll bei den weiteren Bauabschnitten auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie einer Kniestockhöhe gänzlich verzichtet werden und stattdessen lediglich die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe sowie die Traufhöhe festgesetzt werden. Darüber hinaus wird auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Um den Bauherren größere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, sind ferner Anpassungen bei den Dachformen und Dachneigungen angedacht. Durch diese Änderungen soll nun eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden, ohne zusätzliche Fläche zu beanspruchen. Früher lag der Fokus beim Bau auf klassischen Einfamilienhäusern. Nun geht der Trend zu mehreren Wohneinheiten auf einem Grundstück. Unter diesem Aspekt soll der bisherige Bebauungsplan angepasst werden. Des Weiteren soll der Straßenverlauf in der Weise geändert werden, dass auf den Kreisverkehr verzichtet werden kann. Diese Neuregelungen gelten für den bislang noch nicht erschlossenen Teil des Baugebiets „Strangeläcker II“.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die von der Änderung betroffene Grundfläche ist kleiner als 20.000m², es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB liegen nicht vor. Somit werden die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll den Bauherren ein höherer Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben eingeräumt werden. Außerdem kommt die höher zulässige Bauweise dem Ziel einer wirtschaftlichen Bebauung und damit auch einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, nach. Ferner soll dem Wunsch nach einer zeitgemäßen Gestaltung der Wohngebäude Rechnung getragen werden.

3. Inhalt der Planung

Bis auf die nachfolgend beschriebenen Änderungen, wird auf die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Strangeläcker II“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.06.2010 verwiesen.

a. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl, dem Baufenster sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe) hinreichend bestimmt. Da die Gebäudekubatur durch diese Festsetzungen beschränkt wird, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Im Bebauungsplan „Strangeläcker II“ ist derzeit eine eingeschossige Bebauung mit Sattel-, Walm-, und Pultdächern mit einer Dachneigung von 24-42° (Hauptgebäude) zugelassen.

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer von 24-42° sowie Flachdächer zugelassen. Diese Bestimmungen sollen entsprechend angepasst werden.

Für das von der Änderung betroffene Plangebiet werden Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 bis 42° und einer maximalen Firsthöhe von 9,00m sowie einer maximalen Traufhöhe von 6,30m festgesetzt.

Pulldächer werden mit einer Dachneigung von 8 bis 18°, einer Gebäudehöhe von maximal 8,50m und einer Traufhöhe von maximal 6,30m zugelassen. Flachdächer werden mit einer Dachneigung von 0 bis 3° und einer Gebäudehöhe von maximal 6,50m zugelassen. Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes. Auf die bisherige Festsetzung einer maximalen Kniestockhöhe wird verzichtet. Die bisher grundsätzlich auf 3,9m beschränkte Gebäudehöhe wird durch die o. g. Bestimmungen ersetzt. Für Nebengebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pulldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 42° zulässig.

Diese Bestimmungen wurden aus dem kürzlich entwickelten Bebauungsplan „Stucken“ auf der Gemarkung Langenenslingen abgeleitet und entsprechen dem Wunsch des Ortschaftsrats.

b. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird von bisher 0,00m bis 0,90m auf 0,00m bis 0,50m, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelegt ist, festgelegt. Diese Anpassung wird unter Berücksichtigung der höher zulässigen Gebäudehöhe sowie der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung vorgenommen.

c. Dachaufbauten

Dachaufbauten werden zukünftig auf 50% der Dachlänge des Hauptdaches begrenzt. Diese Regelung ersetzt damit die bisherigen Ausnahmetatbestände.

d. Einfriedungen

Die Begrenzung der Einfriedungen wird von bisher auf 0,8m auf 1,8m angepasst.

e. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Ahornwegs bzw. des Erlenwegs hin zur Bergstraße. Die Straßenführung wird dahingehend modifiziert, dass der im Bebauungsplan „Strangeläcker II“ vorgesehene Kreisverkehr wegfällt und durch einen Kreuzungsbereich ersetzt wird. Durch die Versetzung des nördlich des Kreisverkehrs liegenden Straßenabschnitts in östliche Richtung, ist kein Kreisverkehr notwendig.

Alle anderen Festsetzungen gelten unverändert und werden nicht tangiert.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine speziellen Aussagen zur überplanten Fläche.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Strangeläcker II“ ist seit dem 24.09.2010 in Kraft. Die Gemeinde ist Eigentümerin aller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke und öffentlichen Flächen.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Strangeläcker II“ umfasst das nördliche Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans „Strangeläcker II“. Eine über das bisherige Plangebiet des Bebauungsplans „Strangeläcker II“ hinausgehende Überplanung findet nicht statt. Somit ergeben sich am räumlichen Geltungsbereich keine Veränderungen. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Andelfingen und umfasst eine Fläche von rund 1,66 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

7. Auswirkungen der Planung

a. Verkehrliche Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplans "Strangeläcker II" sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Verkehr zu erwarten.

b. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planbereich wird über den bereits vorhandenen Kanal zur Sammelkläranlage nach Riedlingen geleitet. Nach dem Bodengutachten vom 9. März 2006 ist eine Versickerung des Niederschlags auf den Baugrundstücken nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird deshalb über einen Regenwasserkanal zu einem noch zu bauenden Rückhaltebecken beim Biberbach geführt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Ortsnetz der Gemeinde. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

c. Immissionen

Nachdem für das gesamte Plangebiet weiterhin eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist, sind keine außergewöhnlichen Belastungen durch Immissionen zu erwarten.

d. Bodenverbrauch

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Strangeläcker II“ ergibt sich kein zusätzlicher Bodenverbrauch.

e. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplans sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine wesentlichen Veränderungen vor. Somit sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft über das derzeit schon vorhandene Maß hinaus zu erwarten. Damit ändert sich durch diese Bebauungsplanänderung nichts Wesentliches im Hinblick auf Umweltbelange. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Aufgestellt:
Langenenslingen, 20.07.2020



Huchler
Hauptamtsleiter

Ausgefertigt:
Langenenslingen, 20.07.2020



Schneider
Bürgermeister

