
Begründung

Bebauungsplan „Strangeläcker III“ und

Örtliche Bauvorschriften „Strangeläcker III“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Andelfingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Vorprüfung des Einzelfalls
 - 7.2 Umweltbericht
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Abstandsflächen
 - 11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
 - 12.2 Stellplatzverpflichtung
13. Flächenbilanz

Anlagen:

- **Umweltinformation vom 27.06.2024**

- **Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 215a Abs. 3 BauGB vom 18.03.2024**

- **Potenzialabschätzung Artenschutz und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom September 2023**

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Langenenslingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.631 Einwohner (Stand IV. Quartal 2023).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Andelfingen.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde hat im Ortsteil Andelfingen im Jahr 2010 den Bebauungsplan „Strangeläcker II“ aufgestellt. Das Gebiet wurde über die Jahre hinweg in mehreren Bauabschnitten nach und nach erschlossen. Zwischenzeitlich ist ein Großteil des Plangebiets erschlossen und auch bereits bebaut. Um die langfristige Siedlungstätigkeit zu sichern, beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, angrenzend an das bisherige Baugebiet den Bebauungsplan „Strangeläcker III“ aufzustellen. Im Süden wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens das Baugebiet an die bestehende Bebauung anschließen. Fristgemäß muss das Bebauungsplanverfahren (§ 13b BauGB i.V.m. 215a BauGB) bis spätestens 31.12.2024 abgeschlossen sein. Damit wäre eine nahtlose Bebauung der Baugebiete „Strangeläcker II“ und „Strangeläcker III“ gewährleistet. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist nach wie vor ununterbrochen so hoch, dass die Gemeinde jetzt bereits den nächsten Bauabschnitt realisieren möchte. Das Baugebiet mit insgesamt 24 Grundstücken kann in mehreren Abschnitten umgesetzt werden.

3. **Verfahren**

Bis zum 31.12.2022 bestand nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2022 gefasst. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 6.576 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan, der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Der Bebauungsplan schließt im Süden an bestehende Bebauung an. Für diese Flächen gilt das Verfahren nach § 13 a BauGB.

Nach dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 13b BauGB, hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie § 13b BauGB Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden können.

§ 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB sowie § 13 (2) 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a (1) 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass sich **keine** erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Strangeläcker III“ wird nach § 215a BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB mit der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB fortgeführt.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Vorprüfung des Einzelfalles und die Verfahrensweise, ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt worden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Langenenslingen dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

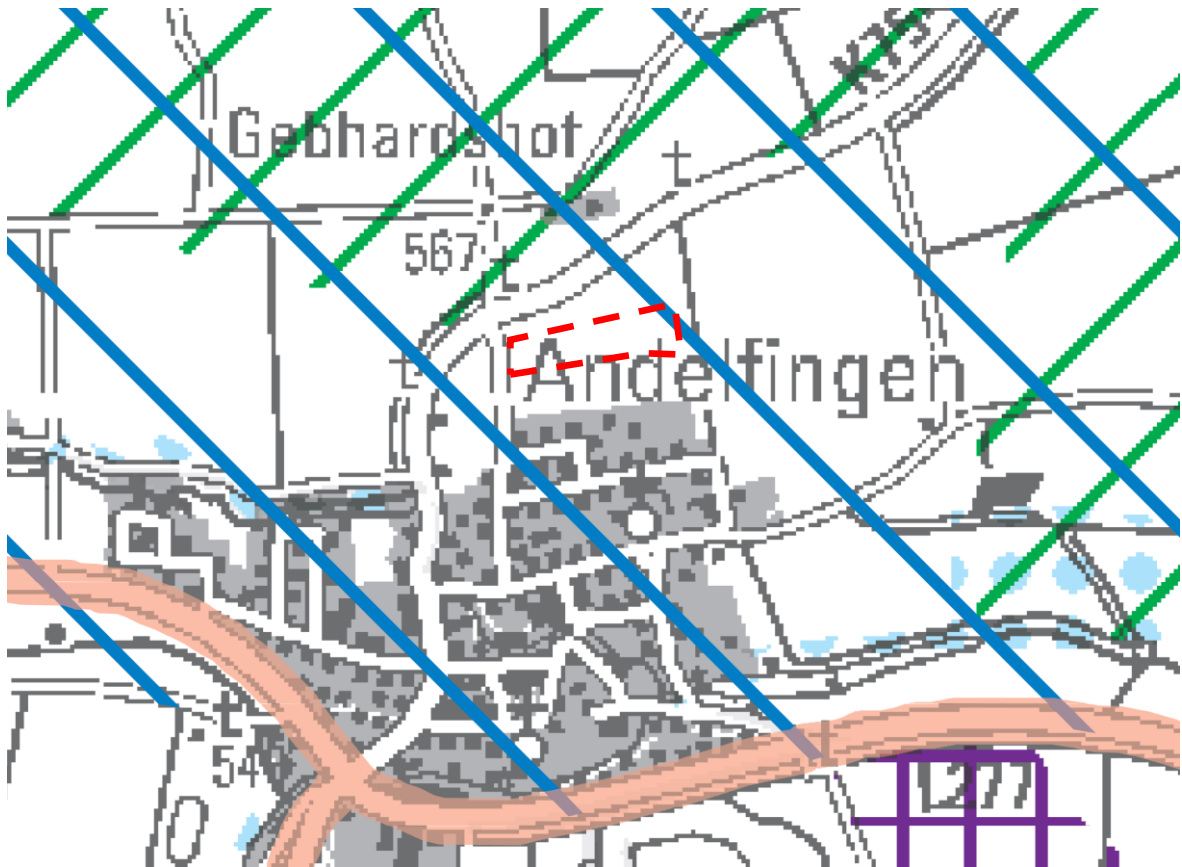
- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Langenenslingen liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Donau-Iller“ weist Langenenslingen als Kleinzentrum aus.

Weder die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch die Karte 3 „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ beinhalten Darstellungen, die der Ausweisung eines Wohngebietes widersprechen.

Im Regionalplan (Satzungsbeschluss 05.12.2023, derzeit im Genehmigungsverfahren) liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. „In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.“ (Regionalverband Donau-Iller, 2023, S.36). Von der geplanten Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten, sie wäre selbst in einem Wasserschutzgebiet Zone III zulässig.



Auszug Regionalplan Stand 05.12.2023

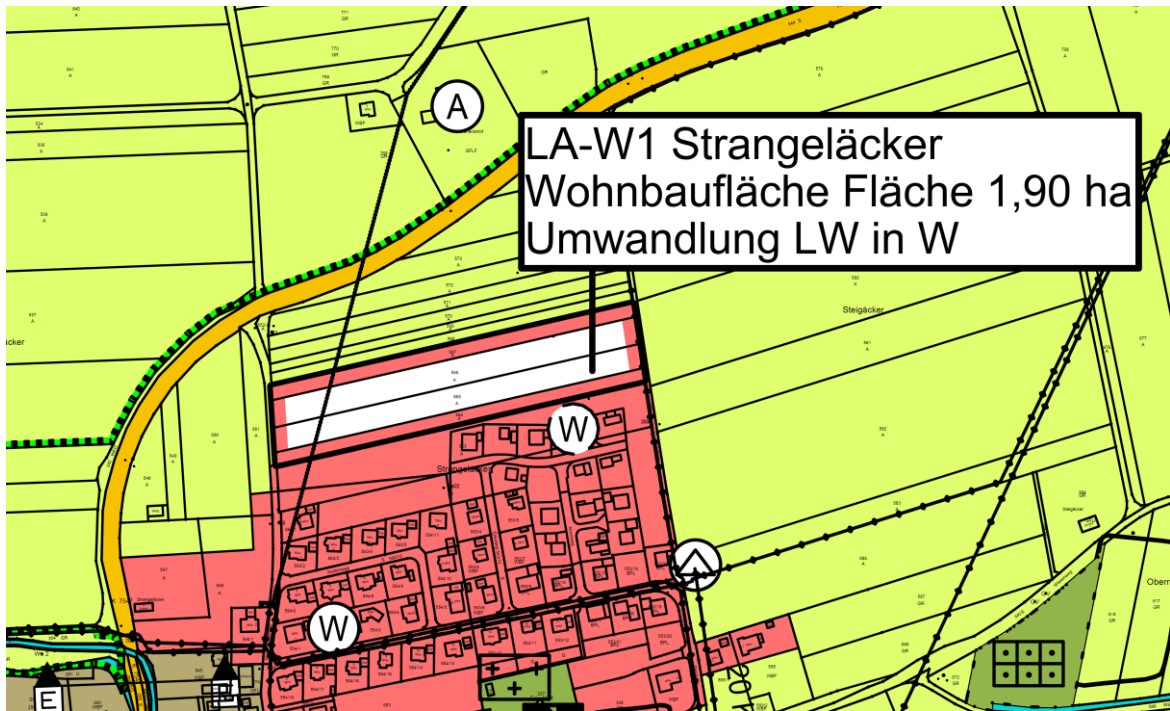
5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Langenenslingen ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen. Die Verwaltungsgemeinschaft schreibt derzeit ihren Flächennutzungsplan fort. Zuletzt wurde der fachliche Teilflächennutzungsplan Gewerbe durch Veröffentlichung am 11.01.2024 rechtswirksam. Am 11.04.2024 hat die Verwaltungsgemeinschaft auch für den fachlichen Teilflächennutzungsplan Wohn- und Mischbau den entsprechenden Entwurfsbeschluss gefasst (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB).

Im Zeitraum vom 22.04.2024 – 24.05.2024 fand die Veröffentlichung des Entwurfes nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Der Bereich „Strangeläcker III“ ist Teil dieses fachlichen Teilflächennutzungsplanes Wohn- und Mischbau. Mit einem abschließenden Feststellungsbeschluss des fachlichen Teilflächennutzungsplanes wird noch im Jahr 2024 gerechnet.



Auszug aus dem Entwurf der fachlichen Teilflächennutzungsplanfortschreibung Wohn- und Mischbau vom 11.04.2024 der VVG Riedlingen

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

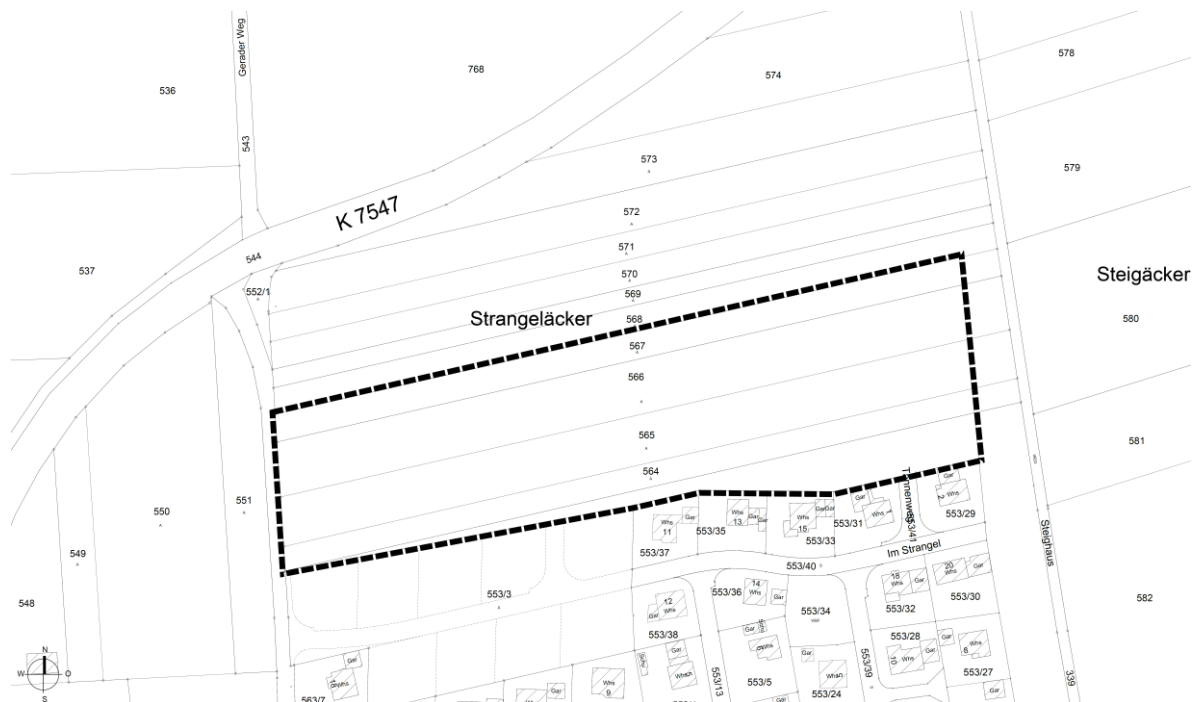
Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Südlich grenzt der Bebauungsplan direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Strangeläcker II, 1. Teiländerung“ (rechtskräftig seit 24.07.2020) an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,94 ha und befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Andelfingen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Baugebiet „Strangeläcker II“ an. Westlich, nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 553/3, 564, 565, 566, 567 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird derzeit noch als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Gehölzpflanzungen befinden sich nicht auf der Fläche. Das Gelände zwischen der nördlich gelegenen K 7547 dem östlich angrenzenden Weg „Steighaus“ und dem Plangebiet ist annähernd eben. Das Plangebiet liegt absolut bei ca. 556,50 m ü. NHN.

Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser auch bei Starkregenereignissen in den Bereich des Baugebietes abfließt.

Vom Erschließungsplaner wurden bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Vorprüfung des Einzelfalles

Aus dem Bericht der Vorprüfung des Einzelfalles vom 18.03.2024 (siehe Anlage) wird aus der Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens folgendes zitiert:

„Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen? Wird dies verneint, ist dies zusammenfassend zu begründen. Die Begründung soll die Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des Vorhabens enthalten und erläutern, warum aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.“

Im vorliegenden Fall wird von keinen erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen, die als entscheidungserheblich in der Abwägung der Gemeinde berücksichtigt werden müssen.

Es sind keine Schutzgebiete und Umweltschutzgüter besonderer Ausprägung betroffen, deren Berücksichtigung in der Abwägung der Gemeinde zwingend erforderlich sind. Der Geltungsbereich liegt jedoch in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. „In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.“ (Regionalverband Donau-Iller, 2023, S.36). Von der geplanten Wohnbebauung sind keine negativen

Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten, sie wäre selbst in einem Wasserschutzgebiet Zone III zulässig.“

7.2 Umweltinformation

Eine Umweltinformation wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlage) beigefügt.

Zu den Umweltauswirkungen der Planung wird aus dem Bericht vom 27.06.2024 folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben stellt sich auf Basis der Untersuchungen als sehr konfliktarm dar. Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“ (Scheck, 2023, S. 9)

Auswirkungen auf Arten und Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes

Durch das Umweltschadensgesetz sind über das BNatSchG hinausgehend auch jene Arten geschützt, für welche nach der FFH-Richtlinie Schutzgebiete ausgewiesen werden (Anhang II). Außerdem sind die Lebensräume dieser Arten sowie der europäischen Vogelarten auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete geschützt.

Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.-

Auswirkungen im Sinne des Immissionsschutzes

Schadstoffeinträge und Lärmbelastungen sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Sonstige Umweltauswirkungen

Böden

Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Fläche

Für die Flächennutzung im Geltungsgebiet wird eine zulässige Höchstversiegelung durch Bebauung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Wohngebiet vorgegeben. Darüber hinaus dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzliche Flächen für z. B. Wege und Stellplätze (Nebenflächen) im Umfang von 50 % der Grundflächenzahl versiegelt werden. Eine Versiegelung größer als 60 % der Planungsfläche darf somit nicht überschritten werden. Die restliche Fläche kann als Freifläche, wie z. B. Gärten, genutzt werden. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 1,9 ha, davon ist bei einer GRZ von 0,4 im Wohngebiet und ca. 0,3 ha Verkehrsfläche mit einer Gesamtversiegelung von ca. 1,3 ha zu rechnen.

Wasser

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Die Grundwasserneubildung wird dadurch verringert, jedoch ist die Ergiebigkeit der Grundwasserleiter in der anstehenden Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen auf Eiszeitlichen Schotter im Alpenvorland gering, so-dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots zu erwarten sind. Es bestehen Hinweise auf eine Anfälligkeit des Gebietes gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen.

Klima/Luft

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme der heißen Tage relevant. Aufgrund der geringen Größe und der windoffenen Lage ist die Kaltluftentstehungsfläche jedoch nur von untergeordneter Bedeutung für die großräumigen Strömungsmuster. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung

Von den Hängen im Norden und dem Radweg im Westen verschmilzt das Wohngebiet voraussichtlich mit dem bestehenden Siedlungsrand, auch von Osten ist davon auszugehen, dass sich durch die neuen Gebäude im Vergleich zum bestehenden Siedlungsrand

nur geringe Unterschiede ergeben werden, da die geplante Bebauung in Art und Ausmaßen der bestehenden Bebauung entsprechen wird. Der Bebauungsplan schreibt Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die geplante Wohnbebauung passt sich somit in das Ortsbild ein.“

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine Potentialabschätzung Artenschutz und im weiteren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Vögel und Ackerbegleitvegetation durchgeführt.

Aus dem Bericht vom Januar 2024 wird als Ergebnis folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Beurteilung

Artengruppe Vögel

Östlich des Plangebiets brütet die Feldlerche mit zwei Brutpaaren. Eine Bebauung des Plangebiets verschiebt die Siedlungskulisse weiter nach Norden. Beeinträchtigungen in Form von Revierverlusten sind für die Feldlerche allerdings nicht zu erwarten, da die Revierzentren in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegen und es sich Richtung Osten um eine recht große Offenlandparzelle handelt.

Das Plangebiet wird von weiteren Vogelarten als Nahrungsgebiet genutzt, für diese ökologische Funktion ist allerdings aufgrund der umfangreichen Ackerflächen im Umfeld ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Für die im Umfeld brütenden Siedlungsvogelarten sowie Halboffenlandarten und Gehölzbrüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, es sind keine essentiellen Nahrungshabitate betroffen. Ersatzmaßnahmen für die Artengruppe Vögel sind nicht erforderlich.

Ackerbegleitvegetation

Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten in der Ackerbegleitvegetation im Plangebiet. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte für die Artengruppe zu erwarten.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben stellt sich auf Basis der Untersuchungen als sehr konfliktarm dar. Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt im Westen über die Bergstraße mit Anbindung an die K 7547 im Norden. Weitere Anschlüsse an den Bestand erfolgen aus dem südlich gelegenen Baugebiet „Strangeläcker II“ mit den Straßen „Tannenweg“ und „Im Strangel“. Diese bilden mit der neu in Ost – West Richtung verlaufenden Planstraße, einen Ringschluss, so dass keine Sackgassen entstehen.

Durch die geplante Straßenführung kann das Baugebiet in mehreren Erschließungsabschnitten erschlossen werden. Der Bebauungsplan sieht Straßenbreiten von 5,50 m Fahrbahnbreite (5,50 m Oberfläche + 0,15 m Schrammbord) und 1,50 m Gehweg vor.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplan „Strangeläcker III“ orientiert sich an den planungsrechtlichen Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Strangeläcker II, 1. Teiländerung“. Detaillierte Festsetzungen zu Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die Bauweise im Schriftlichen Teil des Bebauungsplans, ermöglichen ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 674 m². Insgesamt werden innerhalb des Baugebietes 24 Baugrundstücke ausgewiesen. Innerhalb des Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück auf drei beschränkt. Die Gemeinde wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe darauf achten, dass innerhalb dieses Gebietes Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Dadurch beträgt die Nettowohndichte 55 EW/ha (Brutto-

wohndichte 46 EW/ha). Der Regionalplan Donau-Iller gibt keinen Zielwert an. Aus dem Hinweispapier der Plausibilitätsprüfung ist für Kleinzentren ein Zielwert von 60 EW/ha angegeben. Dieser Zielwert wird nicht ganz erreicht. Begründet wird dies mit der Lage des Baugebietes im Teilort Andelfingen und nicht im Hauptort Langenenslingen.

Die Gemeinde ist seit Jahren aktiv in der Innenentwicklung tätig. In den letzten 13 Jahren wurden im Zuge von Maßnahmen zur Innenverdichtung 56 Wohneinheiten, 25 Wohnhäuser und drei Bauplätze geschaffen. Durch die Wohneinheiten und -häuser konnten ca. 3,70 ha Flächenversiegelung im Außenbereich erfolgreich vermieden werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum, der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Ortsteil Andelfingen wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Strangeläcker“ bis zur Kreisstraße wird abgerundet.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auch für weitere zukünftige Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Anschlusspunkte vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Durch den neu entstehenden Wohnraum in Andelfingen und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Haushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gewährleistet werden.

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Dachflächenwasser, Hofflächenwasser, Drainagen und die Straßenentwässerung ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Nach dem Gutachten der Bodenuntersuchung vom 09. März 2006 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nur schwer möglich. Die Verrieselung über belebte Bodenschichten oder die Sammlung in Zisternen ist jedoch zulässig.

Für die Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers im häuslichen Bereich ist eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich, die bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden kann. Ein Notüberlauf von der Versickerungsmulde bzw. der Zisterne in die Ortskanalisation (Regenwasserkanalisation) darf in Abstimmung mit der Gemeinde hergestellt werden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, wird empfohlen, das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage zu entsorgen. Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Dachflächen/Regenwasserkanal angeschlossen werden können. Das Untergeschoss der Gebäude ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

10.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Langenenslingen und des Landkreises Biberach gewährleistet.

10.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit festgesetzt. Durch die geplanten Grundstücksgrenzen entstehen Grundstücksgrößen zwischen ca. 575 m² und 1.025 m². Insgesamt sieht der Bebauungsplan 24 Grundstücke vor.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nach § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Sie lassen sich nicht in die städtebauliche Situation am Ortsrand einbinden. Die allgemein innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sollen sich im Ortskern der Gemeinde konzentrieren und hier für eine Belebung sorgen (Revitalisierung/Erhaltung Ortskern).

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie sich auf Grund der Lage am Rand des Wohngebietes und der Erschließungssituation nicht verträglich

integrieren lassen. Die ausnahmsweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden auch aufgrund ihres Flächenbedarfs und mit sich bringenden Lärmimmissionen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die begrenzte Wohnbaufläche möglichst effektiv dem Wohnzweck zur Verfügung gestellt werden kann.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe über Bezugshöhe) hinreichend bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine großzügige Dimensionierung der Baufelder erlaubt den Bauinteressenten eine optimale Nutzung der Grundstücke. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

11.4 Abstandsflächen

Es werden spezielle Regelungen zu den Abstandsflächen der Gebäude, abweichend von der Landesbauordnung getroffen. Diese Regelungen sind notwendig, um keine zu geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu erhalten. Ziel ist es unter anderem, dass bei Pultdachgebäuden mit entsprechend hohen Wandhöhen der Abstand zum Nachbargrundstück entsprechend groß ist, um Einschränkungen für das Nachbargrundstück zu vermeiden.

11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgesetzt, dass die erforderlichen Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden können. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Um eine möglichst hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes neben den mehrseitig geneigten Dachformen mit Neigungen zwischen 24° - 42° zusätzlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° - 3° bzw. 8°-18° zulässig.

Die Dächer dürfen mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und die Landschaft nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Das Ortsbild soll gewahrt werden.

12.2 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum sowie der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung der Gemeinde ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2 geeignete Stellplätze erhöht. Der

Stauraum vor der Garage kann dabei angerechnet werden, sofern der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,50 m beträgt.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,62 ha	83,5 %
Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha	16,5 %
Geltungsbereich	ca. 1,94 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	24
500 - 599 m ²	9
600 - 699 m ²	8
700 - 799 m ²	3
800 - 899 m ²	3
< 900 m ²	1
Baugrundstücksgrößen von... bis...	575 m ² - 1025 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	674 m ²

Gebäudeanzahl	24 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser (24)	36 WE
1,5 WE pro Geb.	

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	90 EW
---------------------------------	-------

Nettowohndichte	55,0 EW/ha
Bruttowohndichte	46,0 EW/ha

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2024 zugrunde.

Reutlingen, den 22.07.2024

Langenenslingen, den 22.07.2024

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Andreas Schneider
Bürgermeister