ANLAGE 1

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : FRICKENHOFEN
FLUR : (0) FRICKENHOFEN
KREIS : OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„LANGÄCKER, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 09.04.2018 / 16.06.2018

Kalmus

LK&P

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr.: GS17065
Kennung: 252b

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan – Änderung ist in drei Teilbereiche mit den Kennzeichnungen A, B und C unterteilt und betrifft die Flurstücke 182/1, 182/4, 182/5, 182/6 und 182/10 sowie Teilflächen des Flurstücks 183/1 (Panoramastraße) mit einer Gesamtfläche von ca. 1.981 m².

Die bestehenden Flurstücke 182/1, 182/4 und 182/5 sind im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Langäcker“ aus dem Jahre 1992 bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Flurstücke 182/6 und 182/10 sind jeweils als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Spielplätze wurden bis heute nicht umgesetzt und sind aktuell nicht mehr erforderlich. Daher sollen diese Flächen zukünftig auch als Wohnbauflächen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung entwickelt werden. Der Teilbereich des Flurstücks 183/1 ist bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen. Hier wurde aber die Grundstückszufahrt zu Flst. 181/11 anders realisiert als zunächst geplant. Entsprechend ist dort ein öffentlicher Stellplatz entfallen. Im Zuge der Änderung soll auch dieser Bereich planerisch angepasst und gesichert werden.

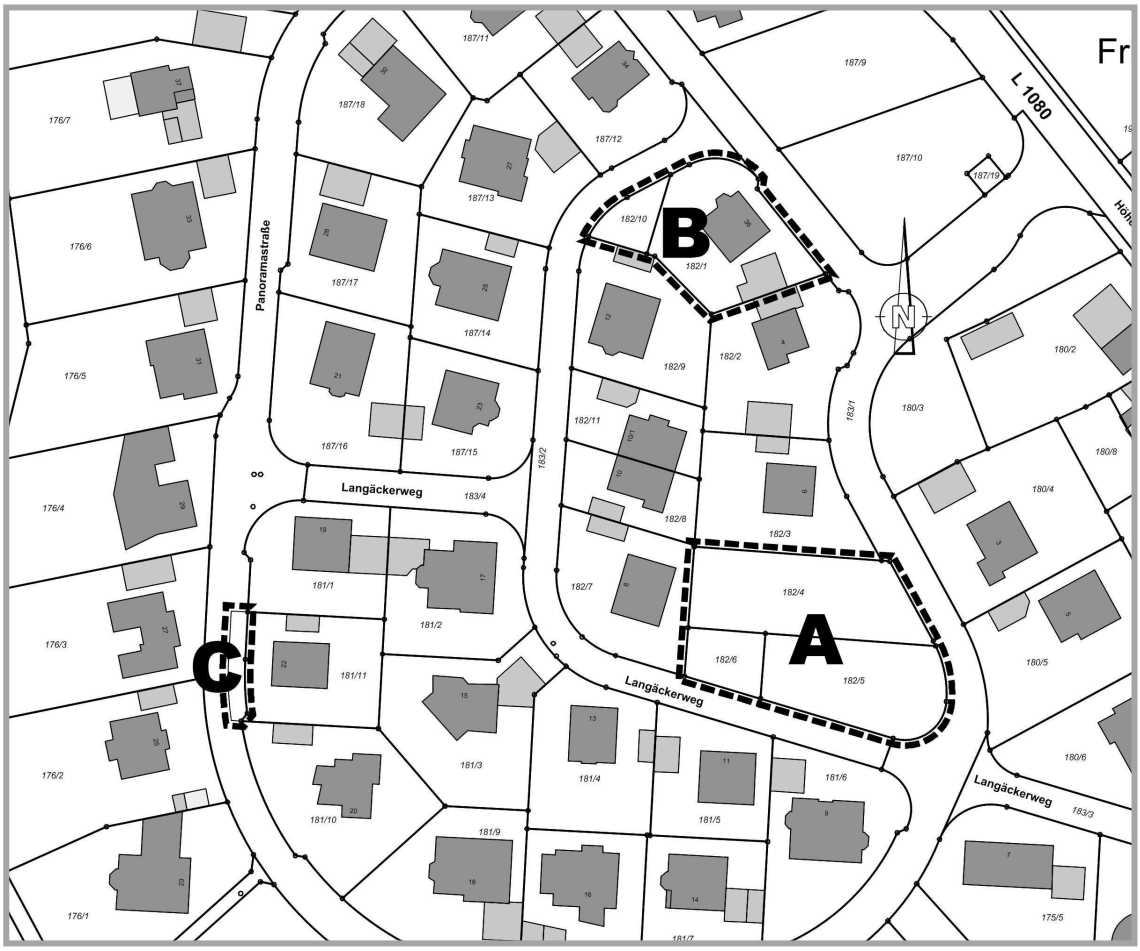

Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Das Ziel der Gemeinde ist es, diese Fläche im Innenbereich einer sinnvollen, bedarfsgerechten Nutzung im Sinne einer kostengünstigen Wohnbebauung zuzuführen.

Für die Gemeinde Gschwend ist der Flächennutzungsplan 2005 - 2020, der seit dem 06.07.2006 gültig ist, rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet bereits vollständig als bestehendes Wohngebiet und ohne die öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Weiterhin sind das bestehende Bodendenkmal sowie das Wasserschutzgebiet, in dem das Plangebiet liegt entsprechend dargestellt. In der Umgebung befinden sich die Außenbereichsflächen, die sich aus Wald sowie aus landwirtschaftlichen Flächen zusammensetzen. Weiterhin ist nördlich und westlich das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.030 „Frickenhofer Höhe“ dargestellt. Siehe dazu Bild 2.

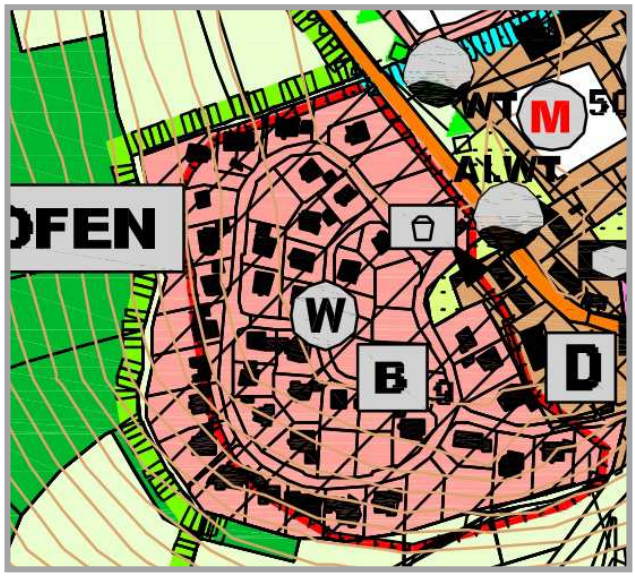

Bild 2: Ausschnitt FNP 2005 - 2020

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Langäcker“ aus dem Jahr 1992 hat für die Wohnbauflächen des Plangebiets bereits eine offene Bauweise, teilweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie eine GRZ=0,40 und eine GFZ=0,8 festgesetzt. Weiterhin wurden, in Abhängigkeit von der Topographie, ein oder zwei Vollgeschosse und für Hauptgebäude geneigte Dächer zwischen 30 und 45° Dachneigung vorgesehen. Auch die Verkehrsflächen des Langäckerwegs und der Panoramastraße mit Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün und Stellplatzflächen wurde in diesem Bebauungsplan bereits geregelt. Für das Wohngebiet wurden darüber hinaus auch drei Kinderspielflächen vorgesehen, von denen aber nur die größte im Bereich von Flst. 180/3 umgesetzt wurde. Die verbliebenen Spielflächen liegen derzeit brach und sind zukünftig aufgrund der Altersstruktur der Bewohner des Siedlungsbereichs auch nicht mehr erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan in den Bereichen A, B und C im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden. In den Teilen A und B soll dabei im Hinblick auf die aktuellen Erforderlichkeiten und unter den wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen des bestehenden Bebauungsplans eine Wohngebietsausweisung mit angepassten Baugrenzen zur nachverdichteten Nutzung der Flächen erfolgen. Auf Teilfläche C soll die Aufteilung der Verkehrsflächen an den tatsächlich realisierten Bestand angepasst werden. Dabei entfällt ein öffentlicher Stellplatz zu Gunsten einer angemessenen Grundstückszufahrt für das anliegende Grundstück. Mit der Änderung werden dafür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Stellung der baulichen Anlagen*

  Entsprechend den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes in Teil B und einer geringfügigen Anpassung in Teil A werden Hauptfirstrichtungen definiert, die für eine harmonische Einordnung der neuen Gebäude in den städtebaulichen Kontext der Umgebung sorgen.

- *Flächen für Garagen und Stellplätze*

  Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können.

- *Pflanzbindungen*

  Zur Erhaltung wertvoller Einzelstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzbindungen festgesetzt, die auch einen Ersatz von entfallenden Bäumen gewährleisten.

- *Nebenanlagen*

  Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Wohngebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Dächern, Gebäudehöhen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

- *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten*
  Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die in der Panoramastraße und im Langäckerweg bestehenden Leitungen gewährleistet. Allerdings sind ggf. noch Anpassungen im Bereich der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Langäcker“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine wesentliche Erhöhung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben. Durch die weitgehende Sicherung des Bestandes und die Ausnutzung von Baulücken sind auch die artenschutzrechtlichen Belange nicht betroffen. Streng geschützte oder besonders gefährdete Arten sind im Geltungsbereich ohnehin nicht zu erwarten.

Insgesamt kann mit der Planung ein weiterer Bedarf nach Einfamilien- und Doppelhäusern gedeckt werden, so dass eine zusätzliche Neuerschließung von Bauflächen im Ortsteil derzeit nicht erforderlich ist. Somit sind die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls gewährleistet.