GEMEINDE LANGERRINGEN

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 24

"HOCHFELD-NORD"
Abschnitt A

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Langerringen, den 05.08.2013

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

A) VORBEMERKUNG

Für den Bebauungsplan Nr. 24 "Hochfeld-Nord" wurde zunächst ein Gesamtkonzept entwickelt, das eine Ringerschließung von der Hochfeldstraße her vorsieht und eine entsprechend größere Anzahl von Baugrundstücken beinhaltet. Dieses wurde bereits in den Verfahren nach §§3/1 und 2 sowie 4/1 und 2 BauGB den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, dabei vorgebrachte Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Da sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens bisher unbekannte Erkenntnisse in privatrechtlicher Hinsicht ergeben haben, die die Verfügbarkeit der Grundstücke für die Gemeinde verzögern und damit eine Inkraftsetzung des gesamten Bebauungsplanes zu Nachteilen für die Gemeinde führen kann, wurde die Gesamtplanung in zwei Abschnitte A und B unterteilt. Es tritt zunächst auch nur der Abschnitt A in Kraft, für den eine kurzfristige Umsetzung entsprechend der bisherigen Gesamtplanung vorgesehen ist. Der Abschnitt B wird umgehend im Anschluß an die Klärung der offenen Grundstücksfragen in Kraft gesetzt und auch verwirklicht.

Die Festsetzungen des Textteiles und die Aussagen der Begründung beziehen sich daher weiterhin auf die Gesamtkonzeption und werden wo notwendig durch Ergänzungen zum Abschnitt A konkretisiert.

B) BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungplan
Der aktuell in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist auf dem überplanten Gelände Wohnbauflächen aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Langerringen und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche/Wiese genutzt.
Westlich befinden sich Bestandsstrukturen des Altortes, südlich liegt das Baugebiet "Hochfeld", das fast vollständig bebaut ist.
Nach Osten und Norden grenzt die freie Landschaft mit vorwiegend landwirtschaftlichen Strukturen an.
Die Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

Typisierung und Fläche
Der überplante Bereich ist im aktuell in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen als Wohnbaufläche typisiert.
Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,7ha.

Infrastruktur und Erschließung
Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über zwei Straßenstiche von der Hochfeldstraße her gen Osten, die sich zu einer Spange schließen. Verschwenkungen im Straßenraum sollen die Durchfahrtgeschwindigkeit reduzieren, ein ausreichend dimensionierter Wendeplatz im Norden des Baugebietes (jetzt im Abschnitt B) dient neben der Erschließung der nördlichen Grundstücke auch als Quartiersplatz.

Eine fußläufige Anbindung des Areals zum östlich angrenzenden Feldweg und den dort vorhandenen Fußweg schafft über die Hochstraße kurze Wege in den Ort hinein.

Über die Hochfeldstraße ist auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen an nahegelegene Bestandsleitungen vorgesehen. Ver- und Entsorgung sind daher gesichert.

Abschnitt A): Vorerst wird nur der südliche Teil der Erschließungsspange realisiert. Eine temporäre Wendemöglichkeit am vorläufigen Ende des Straßenstiches wird seitens der Gemeinde vorgesehen.

Gebäude und Gestaltung
Ziel dieser Planung ist es, sowohl den bauwilligen Bürgern eine gewisse Vielfalt an Haustypen anbieten zu können, als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Daher sind im Bereich des WA2 nur 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D, steiles Satteldach) zulässig, um die Ansicht des Ortes von außen her mit einer dem ländlichen Raum angemessenen Ortsrand zu gestalten.

Im Anschluß an den Bestand ist das WA1 dagegen für die Fernwirkung des Ortes weniger bedeutend, daher sind hier darüber hinaus auch zweigeschoßige Bauten zulässig, die Dachformen sind hier freier gehalten und lassen neben einem flachgeneigten Satteldach auch ein Walmdach (mit der Sonderform Zeltdach, geeignet für nahezu quadratische Baukörper) und ein Pultdach mit gegeneinandergestellten Dachflächen zu; die Grundstücksgrößen erlauben hier auch die Errichtung von Doppelhäusern.

Flächenbedarf

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte nur bedingt entsprochen werden, da solche Grundstücke und Anwesen fast immer in Privatbesitz sind und für eine Überplanung nicht zur Verfügung stehen.

Zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohngebäuden kann die Gemeinde daher nur auf die Ausweisung sonstiger unbebauter Flächen zurückgreifen, die sich jedoch gerade in der vorliegenden Planung direkt an den Bestand anlehnen und diesen sogar mit einbeziehen und die Ortslage in diesem Gebiet mit entsprechender Eingrünung abrunden. Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Naturschutz
siehe 4.)

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Langerringen umfasst die Erweiterung der bestehenden Wohnbaustrukturen um Teilflächen von Grundstücken an der Hochfeldstraße sowie bisher als landwirtschaftliche Fläche/Acker genutzte Grundstückes von ca. 1,66ha. Eingebunden in die Planung sind einige Bestandsgrundstücke an der Hochfeldstraße von ca. 0,98ha.

Ziel ist es, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem für Bauwillige aus der Gemeinde Bauflächen angeboten werden können.

Da die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits gegeben ist und die Grundstükke in den Besitz der Gemeinde gelangen. ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich; somit unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

4. Grünordnung und Ausgleich

4.1 Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt 2,71 ha und erstreckt sich über bereits bebaute Flächen im Westen sowie über landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen im Osten. Die Grünlandflächen werden größtenteils beweidet. Abschnittweise werden die Wiesen im Anschluss an die Bebauung als Holz- und Baumateriallager genutzt. Das Areal weist ansonsten keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Es grenzt nach Norden und Osten an die freie Feldflur bzw. an landwirtschaftliche Einrichtungen an. Entlang des Feldweges im Osten verläuft abschnittsweise ein einreihiger Heckenzug, der überwiegend aus Weißdorn- und Holundersträuchern besteht. Nach Westen und Süden wird das geplante Baugebiet durch Wohnbebauung begrenzt.

4.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Erschließung des Baugebiets wird die bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen Rechnung getragen. Die Erschließung und Anordnung der Wohnbebauung erfolgt im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und arrondiert die Ortslage von Langerringen.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

4.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.
Im Rahmen des Bauungsplanes wurden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biotope und Arten vermeiden bzw. mindern sollen. Dies wurde bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Das geplante Baugebiet umfasst 2,71ha. Davon besteht bereits für 9.850m² Baurecht. 15.300m² sollen für die Bebauung und Erschließung zur Verfügung stehen, auf 2.050m² sollen Grünflächen entstehen. Für die neue Bebauung sind gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanz des beiliegenden Umweltberichtes 4.590m² Ausgleichsfläche bereitzustellen.

Für den Ausgleich stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der geplante Heckenzug im Osten (siehe PFG 2) des Baugebietes mit 1.450m² zur Verfügung. Das Zielbiotop entspricht einem ökologischen Flächenwert/Faktor von 1,2, dies entspricht somit 1.450m² x 1,2 = 1.740m² Ausgleichsfläche. Das verbleibende Defizit von 2.850m² wird über das Ökokonto - Maßnahme 2 ausgeglichen.

Abschnitt A): Die Maßnahmen werden schrittweise gemäß des Fortschrittes der realisierten Abschnitte umgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz.

6. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca.)			
gesamter Geltungsbereich:	27.150m²	Abschnitt A	17.700m²
Bauflächen neu	12.680m²		8.200m²
Flächen im Bestand:	9.850m²		7.000m²
Erschließungsflächen:	2.500m²		1.500m²
Grünflächen:	2.050m²		1.000m²
Ausgleichsfläche:	4.590m²	anteilig:	3.000m²

7. Auswirkungen

Die geplante Siedlungserweiterung lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Langerringen hat mit Datum vom 09.07.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 "Hochfeld-Nord" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.08.2012 und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 03.08.2012 bis 03.09.2012 schriftlich beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 10.10.2012 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2012 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 11.10.2012 in der Zeit vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 16.10.2012 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 10.12.2012 behandelt und abgewogen.

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.07.2013 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 04.07.2013 in der Zeit vom 12.07.2013 bis 26.07.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 11.07.2013 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 05.08.2013 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 05.08.2013 als Satzung beschlossen.

Langerringen, den 30.08.2013

Dobler, 1. Bürgermeister

Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Langerringen ausgefertigt und am 30.08.2013 bekanntgemacht.
Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Langerringen, den 17.09.2013

Dobler, 1. Bürgermeister