

- Teil C -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 34
„Östlich der Hurlacher Straße“
1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 10.03.2022

geändert am:
14.07.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ in der Fassung vom 14.07.2022.

Verfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ ist bereits seit 19.12.2019 rechtsverbindlich. Mit diesem ca. 2,66 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 34 wurde auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Hurlacher Straße bereits Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung in Form eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen. In diesem Zusammenhang wurden auch die für die Erschließung der neuen Wohnparzellen erforderlichen Verkehrsflächen und ergänzend auch öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wurden zwischenzeitlich die technischen Erschließungsplanungen durchgeführt und auf dieser Grundlage auch bereits erforderliche archäologische Voruntersuchungen im Bereich der neuen Verkehrsflächen vorgenommen.

Um künftig eine rechtsichere und auf die aktuelle Erschließungsplanung abgestimmte Höhenlage der Wohn- und Garagengebäude im neuen Wohngebiet „Östlich der Hurlacher Straße“ gewährleisten zu können, sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der neuen Gebäude nun nochmals an das zwischenzeitlich vorliegende Höhenniveau der neuen Erschließungsstraßen angepasst werden. Diese Anpassung soll im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgen. Da in der Gemeinde Langerringen zudem auch eine immer stärkere Nachfrage nach kleineren Wohnungen vorliegt, sollen im Zuge dieser Änderung in geringem Umfang auch noch etwas mehr Optionen für die bauliche Umsetzung der neuen Wohngebäude im Wohngebiet „Östlich der Hurlacher Straße“ eingeräumt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebietes der Ortslage Langerringen im Bereich östlich der Hurlacher Straße durch die geplanten Änderungen nicht beeinträchtigt wird und diese auch die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berühren, hat der Gemeinderat der Gemeinde Langerringen einer Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ (1. Änderung) bereits grundsätzlich zugestimmt.

B) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ umfasst den gesamten Umgriff des seit 19.12.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“, der damit in seinem gesamten Geltungsbereich geändert wird.

Die unmittelbare Umgebung des am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Langerringen liegenden Änderungsgebietes ist im Nordosten, Osten und Süden geprägt durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Nutzflächen. Westlich des Straßenraumes der Hurlacher Straße liegt das vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägte Wohngebiet „An der Hurlacher Straße“. Im Norden ist der weitere Verlauf der Hurlacher Straße durch eine beidseitige Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden gekennzeichnet. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Hurlacher Straße gewährleistet, von der aus neue interne Erschließungsstraßen in das künftige Wohngebiet führen und die Erschließung der einzelnen Wohnbauparzellen sicherstellen.



Abb.: Luftbild mit Umgriff Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das Änderungsgebiet ist wie die unmittelbare Umgebung weitestgehend eben. Die zwischenzeitlich bereits parzellierten Grundstücke innerhalb des Änderungsgebietes liegen teilweise bereits in privatem Eigentum sowie teilweise im Eigentum der Gemeinde Langerringen.

C) Begründung der zeichnerischen und textlichen Änderungen

C.1) Bauweise, Fläche für Tiefgarage (*Planzeichnung, Textteil*)

Um im Bereich der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 planungsrechtlich gesicherten nördlichen Hausgruppe (neu: WA 4.1) künftig auch eine Umsetzung eines kleineren Mehrfamilienhauses zu ermöglichen, wird im Rahmen der 1. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) für diesen Bereich (WA 4.1) die Errichtung eines Einzelhauses oder alternativ einer Hausgruppe zugelassen.

Um bei Umsetzung eines derartigen Mehrfamilienhauses auch mehr Möglichkeiten zur Bewältigung der hieraus entstehenden höheren Anforderungen an den ruhenden Verkehr (Stellplatzbedarf) sicherstellen zu können, wird im Rahmen der 1. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) die bereits bislang im Bereich WA 5 planungsrechtlich gesicherte „Fläche für die Tiefgarage (TGa)“ nach Süden hin um den Bereich des Baufensters WA 4.1 erweitert. Zudem wird im Textteil der 1. Änderung festgesetzt, dass die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze (ausgenommen Besucherstellplätze) auch im Bereich WA 4.1 bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) grundsätzlich in einer Tiefgarage umzusetzen sind. Mit dieser Vorgabe kann künftig eine höhere Qualität für den privaten und halböffentlichen Freiraum im Umfeld eines derartigen Mehrfamilienhauses gesichert werden.

C.2) Anzahl der Wohnungen (*Textteil*)

Um der in der Gemeinde Langerringen in den letzten Jahren immer stärker zunehmenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen besser entsprechen zu können, werden für die Hausgruppen in den Bereichen WA 4.1 und WA 4.2 künftig je Reiheneinheit (Eck- oder Mittelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Um auch bei dem bereits bislang planungsrechtlich gesicherten Mehrfamilienhaus im Bereich WA 5 künftig eine Umsetzung von kleineren Wohnungen zu ermöglichen, wird für diesen Bereich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten anteilig auf die zugehörige private Grundstücksfläche bezogen (eine Wohneinheit je angefangener 125 m² privater Grundstücksfläche). Diese Vorgabe findet künftig auch bei der nun alternativ möglichen Einzelhausbebauung im Bereich WA 4.1 Anwendung. Nachteilige Auswirkungen auf das neue Wohnquartier sind durch diese Anpassungen bei der Anzahl der zulässigen Wohnungen nicht zu erwarten, da sich diese letztlich nur auf drei Bauparzellen beziehen. Zudem wird hierdurch auch keine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im neuen Wohngebiet ausgelöst.

C.3) Höhenlagen (*Planzeichnung, Textteil*)

Nachdem für das neue Wohngebiet zwischenzeitlich auch die Erschließungsplanung ausgearbeitet wurde und damit auch die exakte Höhenlage der neuen Straßen bekannt ist, werden die Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der künftigen Gebäude im neuen Wohngebiet nochmals angepasst und konkret auf die Höhenlage der neuen Straßen bezogen. Dabei wird je Wohnbauparzelle eine Bezugshöhe in Meter über Normal Null (m ü. NN) für das Erdgeschossfertigfußbodenniveau festgesetzt. Diese neu festgelegten Höhen sichern nicht nur ein an die künftige Höhenlage der Straße angepasstes Höhenniveau der neuen Gebäude, sondern gewährleisten auch eine rechtsichere und eindeutig nachvollziehbare bzw. jederzeit prüfbare Höhenvorgabe für die künftigen Bauherren.

C.4) Nebengebäude und Nebenanlagen (*Textteil*)

Nachdem sich in anderen Wohngebieten bei der Umsetzung ähnlich formulierter Vorgaben teilweise unterschiedliche Interpretationen seitens der Bauherren und der Gemeinde ergeben haben, wird zur Klarstellung im Textteil der 1. Änderung ergänzt, dass auch nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Anbauten/Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Um aber trotzdem eine zu starke optische und räumliche Beeinträchtigung unmittelbar angrenzender öffentlicher Straßenräume ausschließen zu können, müssen Nebengebäude und Pergolen sowie untergeordnete Anbauten/Bauteile aber auf jeden Fall einen Mindestabstand von 3,0 m zur Hinterkante öffentlicher Straßen bzw. Gehwege einhalten.

C.5) Allgemein

Mit Ausnahme der vorgenannten zeichnerischen und textlichen Änderungen bleiben die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 19.12.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ unverändert bestehen und gelten somit auch für den Änderungsbereich weiterhin fort.

Auch die allgemeine Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

D) Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch künftig noch unter 10.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ auch bislang bereits in vergleichbarer Form möglich war.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

E) Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie der Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser ergeben sich mit der Änderung keine Veränderungen zu der bereits bislang geplanten technischen Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes. Diese wird auch weiterhin durch entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der neuen Verkehrsflächen sichergestellt. Für die bereits vorliegende technische Erschließungsplanung ist demzufolge keine Veränderung erforderlich. Über die neuen internen Erschließungsstraßen und weiterführend die Hurlacher Straße ist künftig auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung der einzelnen Wohnparzellen innerhalb des Änderungsgebietes sichergestellt.

Strom

Es wird auf die innerhalb des Änderungsgebietes verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Gas

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Änderungsgebiet befindlichen Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH in Bestand und Betrieb zu sichern sind. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumpflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden:

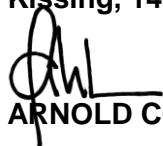
<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>

F) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Hurlacher Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 14.07.2022



ARNOLD CONSULT AG