

GEMEINDE: LONSEE

GEMARKUNG: LONSEE

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„CHABRISWEG“

Entwurf: 25.07.2022

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Ein Investor möchte die Grundstücke Flst. - Nrn. 886/2, 888/2, 888/6, 888/3 und 888/4 im Bereich Obere Sonnenbühlstraße/Chabrisweg erwerben und bebauen. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Nachverdichtung auf ca. 2.580 qm Fläche. Die Grundstücke liegen (außer das bereits bebaute Obere Sonnenbühlstr. 8, dieses soll abgebrochen werden) in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nohl“. Unter Ausnutzung der Topografie sollen in diesem Bereich 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Die Planung wurde in Absprache mit der Gemeinde entwickelt. Ziel war es, eine verträgliche Bebauung zu konzipieren, die eine architektonische Qualität besitzt und sich in die umgebende Bebauung einfügt. Ein weiteres wichtiges Ziel war die Schaffung von ausreichend Parkmöglichkeiten. Die Verwaltung befürwortet dieses Projekt und sieht alle Vorgaben als erfüllt an. Eine Belastung der Nachbarschaft ist nicht gegeben. Vor allem höhenmäßig fügt sich das Ensemble harmonisch in die Umgebungsbebauung ein.

Für das Vorhaben muss der Bebauungsplan „Nohl“ entsprechend geändert werden.

Zunächst war im ursprünglichen Bebauungsplan entlang des Waldes der gesetzlich vorgegebene Waldabstand von 30 Metern enthalten; dadurch war das Flst. 888/4 sowie knapp die Hälfte des Flst. 888/3 nicht bebaubar. Die Waldabstandsgrenze kann nach Rücksprache mit dem Fachdienst Forst auf 15 Meter reduziert werden.

Der Bebauungsplan weist außerdem bisher zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 aus; zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-45 Grad.

Die zweigeschossige Bebauung wird auch bei der vorgesehenen Planung eingehalten, ebenso die GRZ von 0,4. Es ist jedoch notwendig, die GFZ auf 0,8 zu erhöhen sowie eine Flachdachbebauung zuzulassen.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Investor.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der bestehende Bebauungsplan im erforderlichen Bereich bedarfsorientiert geändert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für drei Mehrfamilienhäuser mit je 6-9 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Obere Sonnenbühlstraße sowie über den Chabrisweg.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Chabrisweg“ sollen kurz- bis mittelfristig ca. 25 Wohnungen geschaffen werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Chabrisweg“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Chabrisweg“ wurde am 25.07.2022 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in mitten der Siedlung von Lonsee am Chabrisweg und der Oberen Sonnenbühlstraße.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 886/2, 888/2, 888/6, 888/3 und 888/4.

Es schließt nördlich, südlich und westlich an bestehendes Wohngebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,26 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist durch einen stark geneigten Südwesthang geprägt. Es fällt von Nordwesten (NN 588,90 m) nach Südosten (NN 581,10 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

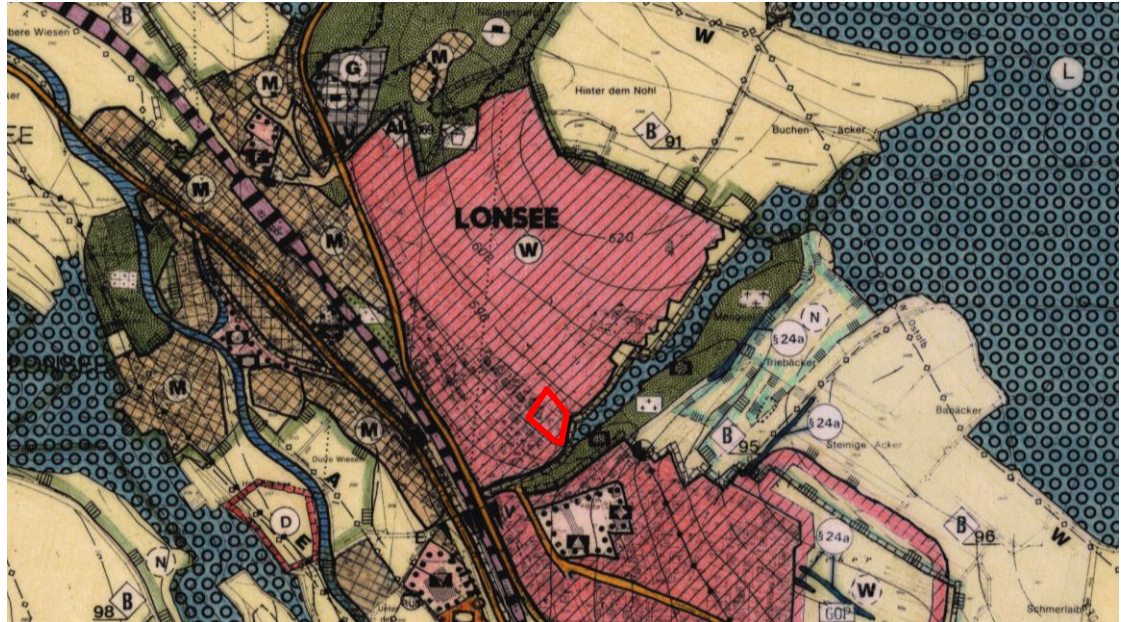
5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Lonsee-Amstetten als Wohngebietsfläche dargestellt. Die vorliegende Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:



6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne von § 13 a BauGB.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nohl – 1. Änderung".

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privateigentum.

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III und III A der Landeswasserversorgung.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als private Gartenfläche (vorwiegend Wiese) genutzt. Eines der fünf Grundstückstücke ist mit einem Wohnhaus bebaut. Dieses soll im Zuge der neuen Planung abgebrochen werden.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen und auch dem Bedarf in dörflichen Strukturen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt. Um die Stellplätze vorwiegend unterirdisch unterzubringen ist für Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,8 zulässig.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, damit sich die Bebauung gut in den Bestand integrieren kann.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

10.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser als Einzelhausbebauungen mit Längenbeschränkung erfolgen.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

10.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

10.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Bestandsstraßen. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

10.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

10.9 Böschungen / Stützbauwerke

Erforderliche Böschungen und Stützbauwerke der Erschließungsflächen sind auf den Grundstücken zu dulden.

10.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.10.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der starken innerörtlichen Hanglage kann das Niederschlagswasser der Dachflächen nicht auf den Grundstücken versickert werden. Dieses wird in eine Retentionszisterne geleitet und gedrosselt an die Mischwasserkanalisation abgegeben. Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung.

10.10.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

Koniferen, Thuja, Zypressen und Lorbeer wurden auf wenige Pflanzen begrenzt, da sie weder einheimisch sind noch einen ökologischen Nutzen haben. Sie bieten Insekten und Vögeln keinerlei Nahrung und verdrängen heimische Pflanzen. Die Beschränkung soll zur Verringerung des immer weiter voranschreitenden Artensterben beitragen.

10.12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

10.13 Örtliche Bauvorschriften

10.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.13.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

10.13.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

10.13.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen.

10.13.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen städtebaulichen und umweltschützenden Belangen.

10.13.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

10.13.2.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

10.13.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen wurden geregelt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

10.13.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

10.13.3 Unzulässigkeit des Anlegens von Kies- und Schotterflächen anstelle von Grünflächen

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.13.4 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

10.13.5 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

10.13.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

11.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

12.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor.

12.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

14 Planungsstatistik

Bruttobauland / Nettobauland (Geltungsbereich)	2580 m ²	100,0 %
---	---------------------	---------

Aufgestellt:

Ulm, 25.07.2022

Lonsee, 25.07.2022

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Bürgermeisteramt Lonsee
Jochen Ogger, Bürgermeister