



Projekt-Nr. 2902-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

1. Änderung

Bebauungsplan „Am Schimmelacker“, Stadtteil Deubach

Stadt Ichenhausen

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 21. September 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	Satzungsbeschluss	3
2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3	Einfügung in die Bauleitplanung	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	4
3.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3.2.2	Lage/Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Städtebauliche Gestaltung	6
5.3	Hinweis	6
6	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	7
7	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
8	Verfasser	7

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen hat in der Sitzung vom 21. September 2020 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schimmelacker“, Stadtteil Deubach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 21. September 2020 beschloss der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ichenhausen dem Entwurf der Bebauungsplanänderung zuzustimmen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21. September 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21. September 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.3 Satzungsbeschluss

Die Stadt Ichenhausen hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Schimmelacker“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20. April 1989. Die Änderungen beinhalten:

- die Erweiterung des nordöstlichen Baufensters nach Süden
- die Ergänzung der Festsetzung von Pultdächern als zulässige Dachformen für Nebengebäude und Garagen
- die Änderung der Festsetzung der Dacheindeckung (Dacheindeckungen nur in ziegelroten und rotbraunen Farbtönen sowie mit grauen, engobierten Dachziegeln)
- die Änderung der Festsetzung der Kniestockhöhe
- die Änderung der Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Satteldächer auf 38°-50°
- die Ergänzung der Festsetzung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von < 15°
- die Ergänzung von Flächen für Garagen
- die Verkleinerung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neben der einheitlichen Handhabung von ortsgestalterischen Festsetzungen in Deubach soll durch die Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs im südöstlichen Plangebiet eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten, entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Vorliegend werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Erfordernis für naturschutzfachlichen Ausgleich. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ichenhausen besitzt einen seit dem 12. November 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Gesamtkonzeption der Flächennutzung beibehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Am Schimmelacker“, rechtskräftig seit 20. April 1989 vor. Dieser dient der Entwicklung eines eingeschränkten Dorfgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Deubach.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 1,1 ha eingeschränktes Dorfgebiet und ca. 1,3 ha Allgemeines Wohngebiet fest.

Der qualifizierte Bebauungsplan trifft u. a. differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse).

Die Bestandteile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schimmelacker“, sind:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzung, Maßstab 1:1.000 vom 20. April 1989
- Begründung vom 20. April 1989

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Südosten des Plangebietes ist ein eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Schimmelacker“ dargestellte Flurstück Nr. 356, Gemarkung Deubach, wurde geteilt. Während das nördliche Flurstück bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, ist das neu entstandene Flurstück Nr. 356/2, Gemarkung Deubach bislang unbebaut geblieben. Um auch hier die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dabei geht es um die

- Erweiterung des Baufensters nach Süden
- Reduzierung der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung von Flächen für Garagen

Durch die 1. Änderung sollen die entsprechenden Festsetzungen angepasst bzw. konkretisiert werden.

Zudem soll durch eine Änderung bzw. Ergänzung ortsgestalterischer Festsetzungen der Gestaltungsspielraum erweitert werden. Daher soll die Kniestockhöhe auf 1,25 m erhöht werden. Dacheindeckungen sind nur in ziegelroten und rotbraunen Farbtönen sowie mit grauen, engobierten Dachziegeln zulässig. Graue lasierte und glasierte sowie schwarze Dachziegel sind nicht zulässig. Für Satteldächer sollen auch geringfügig schwächer geneigte Dächer zulässig sein, für Nebengebäude und Garagen sollen auch Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig sein.

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt, den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum in Anbetracht heutiger moderner Bauformen zu geben. Dadurch sollen auch die vermehrten Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden. Die Stadt Ichenhausen als Träger der Planungshoheit hat daher beschlossen, die o. g. Festsetzungen unter Beibehaltung der planerischen Gesamtkonzeption zu ändern bzw. zu ergänzen.

3.2.2 Lage/Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Schimmelacker“ wird als Änderungsbebauungsplan aufgestellt, der zusammen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Schimmelacker“ gilt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,8 ha.

Durch die 1. Änderung werden teilweise Textliche und zeichnerische Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ersetzt, ergänzt oder gestrichen. Soweit Planzeichnung mit Satzung der 1. Änderung keine geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen treffen, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan einschließlich Begründung fort.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Gegenüber dem in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schimmelacker“ beschriebenen Bestand haben sich folgende Änderungen ergeben: Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich weitestgehend gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erschlossen und bebaut. Einzelne Baugrundstücke sind noch unbebaut. Der Bestand außerhalb des Plangebiets weist keine maßgeblichen Veränderungen auf.

5 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung nicht verändert. Festgesetzt sind weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe). Die Einschränkung für die als eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzten Flächen bezieht sich auf die Unzulässigkeit von Schweinehaltung. Nur in Ausnahmefällen kann bei landwirtschaftlichen Betrieben Schweinehaltung bis zu 10 Schweinen zugelassen werden.

5.2 Städtebauliche Gestaltung

Durch die gegenständliche Änderung wird die Festsetzung zulässiger Dachformen und -neigungen geändert bzw. ergänzt. Zusätzlich zu Satteldächern sollen für Nebengebäude und Garagen auch Pultdächer zulässig sein. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 38 und 50 Grad zulässig, Pultdächer müssen weniger als 15 Grad geneigt sein. Dacheindeckungen sind nur in ziegelroten und rotbraunen Farbtönen sowie mit grauen, engobierten Dachziegeln zulässig. Graue lasierte und glasierte sowie schwarze Dachziegel sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe bei Hauptgebäuden wird auf 1,25 m erhöht, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

Im Bereich der Flur Nr. 356/2, Gemarkung Deubach wird das Baufenster nach Südosten erweitert, um die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen. In der Planzeichnung werden Flächen für Garagen festgesetzt, entsprechend der Darstellung im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden dadurch geringfügig verkleinert. Zur Klarstellung wird eine textliche Festsetzung ergänzt, wonach zwischen den Flächen für Garagen und der Grundstücksgrenze Boschenweg auf einem 1,0 m breiten Streifen Sträucher gemäß der Festsetzung „Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu pflanzen sind.

Durch die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen bleibt eine harmonische Gestaltung im Plangebiet gewährleistet, während den künftigen Bauherren zugleich ein gewisser Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäude eingeräumt wird. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schimmelacker“ unverändert.

5.3 Hinweis

Geänderte und ergänzte Festsetzungen und Darstellungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

In der Planzeichnung zur 1. Änderung wurde unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen ein Füllschema der Nutzungsschablone ergänzt. Die Eintragungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung werden gemäß der genannten geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen angepasst.

Im Plandokument des Ursprungsbebauungsplans werden textliche und zeichnerische Festsetzungen, die geändert, ergänzt oder gestrichen wurden, deutlich sichtbar kenntlich gemacht.

Östlich des Plangebiets wird derzeit die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans Gewerbegebiet „Deubach-Ost“ bauleitplanerisch vorbereitet. Der Begründung des Bebauungsplans „Deubach-Ost“ wurde ein Baugrundgutachten als Anlage beigelegt. Aufgrund der räumlichen Nähe können Rückschlüsse auch für das gegenständliche Plangebiet gezogen werden.

6 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)

7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 21. September 2020

Begründung vom 21. September 2020

8 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 21. September 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Mayer M. Sc.

Ichenhausen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister