



## **Begründung zum Bebauungsplan „Maiengässle“ Gammertingen-Feldhausen**

---

### **Anlass der Planung und Bedarf**

Im Stadtteil Feldhausen sind nahezu alle gemeindeeigenen Baugrundstücke im aktuellen Wohngebiet „Brechgrube“ veräußert. Insofern ist für Feldhausen die Planung eines weiteren innerörtlichen Neubaugebietes notwendig.

Der Flächennutzungsplan sieht hierfür grundsätzlich eine Wohnbaufläche (W) südwestlich des Hettinger Weges vor. Diese Fläche ist derzeit jedoch noch nicht verfügbar. Alternativ hierzu kommt die Erschließung einer Innentwicklungsfläche im Bereich des „Maiengässle/Köbelestraße“ in Betracht. Die dortigen Flächen weist der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet aus.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 3. September 2014 beschlossen, die erforderlichen Flächen hierfür im Tauschverfahren zu erwerben. Damit soll eine Arrondierung des Ortskernes geschaffen werden und auf eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich derzeit verzichtet werden. In Stellungnahmen der Naturschutzbehörde und des Naturparks Untere Donau wurde dieser Ansatz befürwortet.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden, die geplante überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 2200 m<sup>2</sup>.

In diesem Zusammenhang bietet es sich an, einen Ringschluss im Wasserleitungsnetz zwischen der Straße „Maiengässle“ und der „Köbelestraße“ herzustellen. Außerdem soll die Straße „Maiengässle“ im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Baugebiets erstmalig endgültig hergestellt werden.

### **Plangebiet und Planungsinhalte**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 62, Fl. Nr. 66 (Maiengässle) sowie eine Teilfläche der Köbelestraße (Einmündungsbereich). Im Einmündungsbereich der Straße „Maiengässle“ in die Kettenacker Straße (L 253) wurden eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 552 (Kettenacker Straße 15) und Teilflächen der Kettenacker Straße (L 253) in den Geltungsbereich einbezogen, um ein Sichtdreieck 3/70 m festzulegen .

Im nahezu ebenen Plangebiet wird eine Nettobaufläche von rund 3 600 m<sup>2</sup> erschlossen. Es werden sechs Wohnbauplätze mit 500 – 670 m<sup>2</sup> in gutem Zuschnitt gebildet. Die flächen- und kostensparende Erschließung erfolgt über einen kurzen Stichweg (Länge rund 50 m) der an das Maiengässle angehängt wird.

Die Straße „Maiengässle“ wird in das Plangebiet einbezogen, da diese Straße im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Baugebiets erstmalig endgültig hergestellt werden soll.

## **Wesentliche geplante Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplanes ist eine innerörtliche Wohnbebauung.

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauung von maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Es besteht in Feldhausen ein Bedarf an zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken mit gutem Zuschnitt und Grundstücksgrößen, die für eine Einfamilienhausbebauung geeignet sind. Mischnutzungen können sinnvollerweise eher in bestehenden größeren Baulichkeiten der Ortslage realisiert werden. Bei den geplanten Grundstückszuschnitten und der geplanten Erschließung wäre die Ausweisung eines Dorf- oder Mischgebiets irreführend.

Durch die Höhenbeschränkung (s.u.) fügt sich die zulässige zweigeschossige Bauweise in die Umgebung ein.

Bei der Dachgestaltung soll weitgehende Wahlfreiheit eingeräumt werden (z.B. Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach; DN 0° bis 45°).

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 769,50 Meter über N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 9 m über dem Gelände- bzw. Straßenniveau. In der Umgebung sind Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 769,76 m.ü.N.N. (Maiengässle 9), 768,41 m. ü. N.N. (Maiengässle 8), 769,20 und 770,32 m.ü. N.N. (Köbelestraße 21 bzw. 23) und darunter vorhanden. Die maximale Gebäudehöhe gilt als Obergrenze, auch wenn dadurch im Einzelfall, insbesondere bei Steildächern, eine zweigeschossige Bauweise nicht ausgeschöpft werden kann.

Der Stichweg ist als Mischfläche mit einer Breite von 6,00 m (Fahrbahn) geplant. Beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m vorgesehen.

## **Umgebung**

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Schuppen/Scheunen und Gärten an, im Westen und Süden eine gemischte Bebauung, in der das Wohnen überwiegt.

## **Flächennutzungsplan, Verfahren nach § 13 a BauGB**

Im Entwurf des FNP ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Es besteht jedoch vor allem ein Bedarf an zentral gelegenen Wohnbaugrundstücken. Mischnutzungen können sinnvollerweise eher in bestehenden größeren Baulichkeiten der Ortslage realisiert werden. Um bedarfsgerechte, kleinere Grundstücke zu schaffen und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, soll daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der FNP soll nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

## **Belange des Umweltschutzes**

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, es ist vorgesehen auf einen Umweltbericht zu verzichten. Dennoch ist den Belangen des Natur- und Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Daher wurde durch das Büro 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen, einer Umweltanalyse mit Artenschutzfachbeitrag erstellt, diese Unterlagen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen und Hinweise wurden im Bebauungsplan wie folgt übernommen:

V 1 (Gefahrenstoffe und Abfall):	Hinweis Nr. III
M 1 (Schutz des Oberbodens):	Hinweis Nr. I
M 2 (Offenporige Beläge):	Festsetzung Teil B Nr. 4
M 3 (Dachwasserversickerung):	Festsetzung Teil B Nr. 7
M 4 (Dachbegrünung):	Festsetzung Teil B Nr. 8
M 5 (Lichtemissionen):	Hinweis Nr. IV
M 6 (Heckenpflanzung):	Festsetzung Teil A Nr. 5
M 7, M 8 (Einfriedungen):	Festsetzung Teil B Nr. 5
M 9 (Baumpflanzungen):	Festsetzung Teil A Nr. 5 (Auf eine Standortfestlegung wurde verzichtet)

### **Umsetzung**

Die geplanten Verkehrsflächen und die geplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine Bodenordnungsmaßnahme ist daher nicht erforderlich.'

(Die Stadt beabsichtigt, unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss die Erschließungsmaßnahmen (Endausbau der Straße Maiengässle und Ringschluss der Wasserleitung Maiengässle/Köbelestraße) öffentlich auszuschreiben. Die Durchführung der Maßnahmen ist für das laufende Jahr eingeplant, Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Gammertingen, den **02.02.2016**

**Anlage:** Umweltanalyse mit Artenschutzfachbeitrag, Stand 28.05.2015