

III/3-610-Kö

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wald I“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 109/2, 109/3, 109/4, 109/11, 109/12, 109/13, alle Gemarkung Wald

## Begründung:

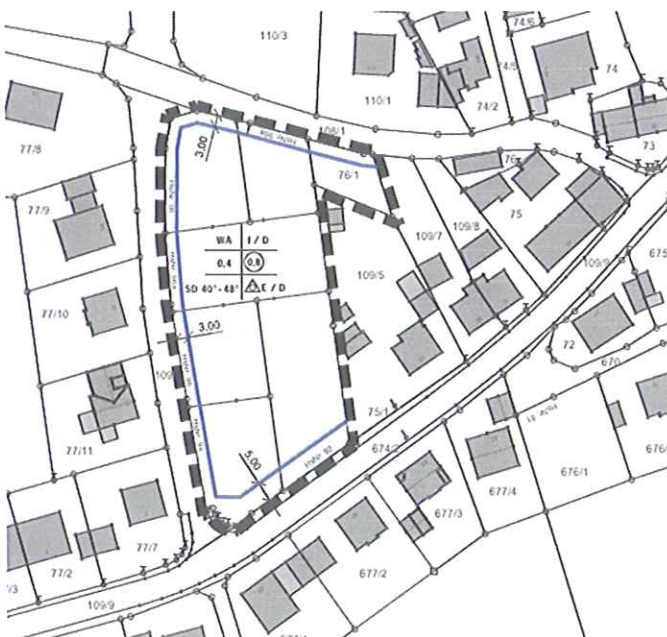
### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verschiebung der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 109/2, 109/3, 109/4, 109/11, 109/12, 109/13, alle Gemarkung Wald. Die Baugrenzen im ursprünglichen Bebauungsplan „Wald I“ Steinabühl differenzieren zwischen Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen, sie sind relativ eng gefasst. Die Baugrenzen sollen künftig nur noch den Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen regeln, die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 geändert und die Differenzierung zwischen Hauptgebäude und Garagen wird aufgehoben.

Zudem wird im Bereich der genannten Flurnummern auf die Festsetzung von zwingenden Firstrichtungen verzichtet und sowohl die Bebauung mit Einzelhäusern als auch Doppelhäusern ermöglicht. Weitere Änderungen sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wald I“ Steinabühl gelten unverändert fort.

Anlass der geplanten Änderung ist die neue Parzellierung der Baugrundstücke. Die geänderte Parzellierung der Baugrundstücke ist aus dem nachstehend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

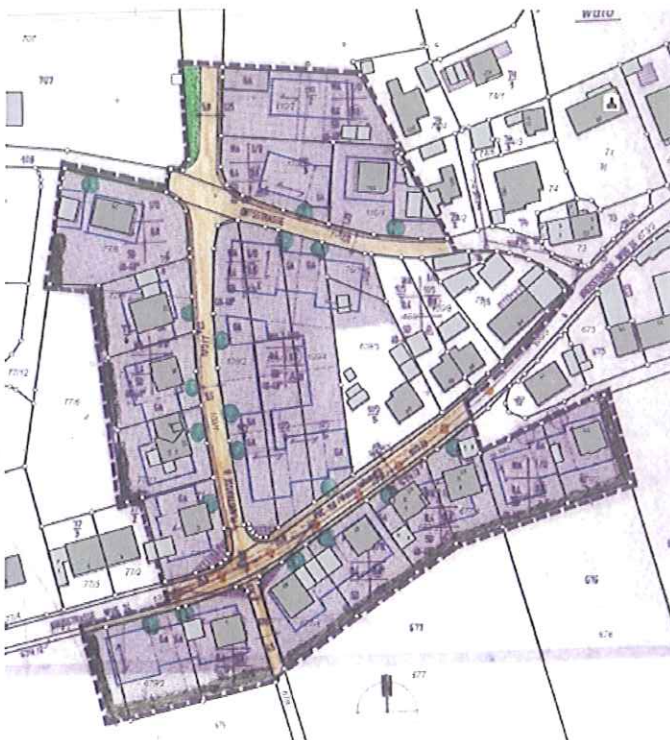
Darstellung der neuen Parzellierung mit geänderten Baugrenzen:



III/3-610-Kö

Durch die derzeit festgesetzten Baugrenzen und Bauweisen bzw. Firstrichtungen ist eine städtebaulich geordnete Bebauung der neu parzellierten Grundstücke nicht mehr möglich. Diese Änderung ist daher aus städtebaulicher Sicht geboten um die künftig mögliche Bebauung in dem betroffenen Bereich neu zu regeln. Die Änderungen der Baugrenze bzw. die zulässige Bauweise ist aus dem Planblatt ersichtlich. Durch die Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die zulässigen Grundflächenzahlen. Die zulässige Geschossfläche wird zukünftig auf 0,7 festgesetzt. Im Änderungsbereich war bislang nördlich eine Bebauung mit Einzelhäusern und südlich eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgeschrieben. Um den Bauherren hier eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen, wird die Differenzierung (nördlich Einzelhäuser, südlich Doppelhäuser) aufgehoben und im Änderungsbereich beide Hausformen zugelassen. Auch die Vorgaben zur Firstrichtung werden aufgehoben. Um flexiblere Lösungen zuzulassen, wird künftig auf eine Vorgabe der Firstrichtung verzichtet.

*Darstellung ursprünglicher Bebauungsplan mit Baugrenzen, früher angedachter Parzellierung sowie tatsächlicher Bebauung:*



Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Reiterhof samt Außenflächen (Koppel und Springplatz). Mit Immissionen muss gerechnet werden. Diese sind in dem dörflichen Gebiet hinzunehmen.

III/3-610-Kö

## 2. Planungsrechtliche Situation

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Wald I“ Steinabühl wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 23.12.1994 rechtskräftig.

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung befindet sich in Steinabühl im Ortsteil Wald. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs umfasst ca. 3.856 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage ist aus den nachfolgend dargestellten Lageplänen zu entnehmen.

Mit dieser Änderung erfolgt ausschließlich eine neue Festsetzung der Baugrenzen, der Bauweise sowie der Geschossflächenzahl und die Aufhebung der Festsetzung zur Firstrichtung. Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wald I“.

*Darstellung Lage des Plangebiets:*



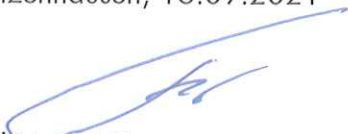


III/3-610-Kö

- Kein weiterer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Auf die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen verzichtet. Die Flächen sind mit Wiese bewachsen, sonstiger Bewuchs (Bäume, Sträucher) ist auf den Flächen nicht vorhanden.

Gunzenhausen, 16.09.2021



Karl-Heinz Fitz  
Zweckverband Altmühlsee

