
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Zwerchlesäcker-Nord“

Gmkg. Lauingen

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Stadt Lauingen

Fassung vom 07.04.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21019

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung	3
2. Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5. Begründung der Änderungen	7
6. Ver- und Entsorgung	9
7. Energie.....	9
8. Flächenstatistik	9

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Anlass für den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord“ gegeben hat der Umstand, dass für beide im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden öffentlichen Spielplätze, die in einer Entfernung von nur 120 m zu einander gelegen sind, ein Erneuerungsbedarf bei den Spielgeräten festgestellt wurde.

Da der größere der beiden Spielplätze auf Fl.Nr. 2192 genügend Platz bietet, um diesen für die Kinder des gesamten Wohngebietes durch eine entsprechende Ausgestaltung und die Bereitstellung neuer Spielgeräte aufzuwerten und noch attraktiver zu gestalten, möchte die Stadt den kleineren Spielplatz auf Fl.Nr. 2182/3 auflösen und als Bauplatz verwerten. Die durch den Verkauf des Bauplatzes generierten Einnahmen sollen zur Einrichtung neuer und zur Aufwertung bestehender Spielplätze, darunter auch dem auf Fl.Nr. 2192, verwendet werden.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 2182/3 anstelle eines Kinderspielplatzes eine Wohnbebauung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzt wird. Mit Umsetzung des Beschlusses zur 1. Änderung erfolgt somit eine geordnete städtebaulich verträgliche Nachverdichtung.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insg. weniger als 20.000 m² oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Da der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung eine Größe von insg. 838 m² (rd. 0,1 ha) aufweist, werden die o.g. Voraussetzungen erfüllt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die 838 m² große Fl.Nr. 2182/3 der Gemarkung Lauingen der Stadt Lauingen.

3.2 Lage und Bestandssituation

Das zu überplanende Grundstück liegt in Mitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord“, unmittelbar östlich der Birkenstraße. Nördlich und östlich grenzen Reihenhäuser, südlich ein Mehrfamilienhaus und westlich Ein-/Zweifamilienhäuser an.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks als Kinderspielplatz handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche, die einen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern aufweist. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 434,4 m ü. NNH und ist eben.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsgebiet, rote Umrandung (Befliegungsdatum: 22.04.2020), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Hochwassersituation

In einer Entfernung von etwa 180 m nordöstlich des Änderungsbereiches verläuft der Zwergbach, der ein Gewässer 3. Ordnung ist und von dem bei Hochwasserereignissen Überflutungen auf große Teile der Wohnbebauung zwischen Zwergbach und B16 ausgehen. Der Änderungsbereich ist als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (= Hochwassergefahrenfläche HQ 100) ausgewiesen; zudem auch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem und HQhäufig.

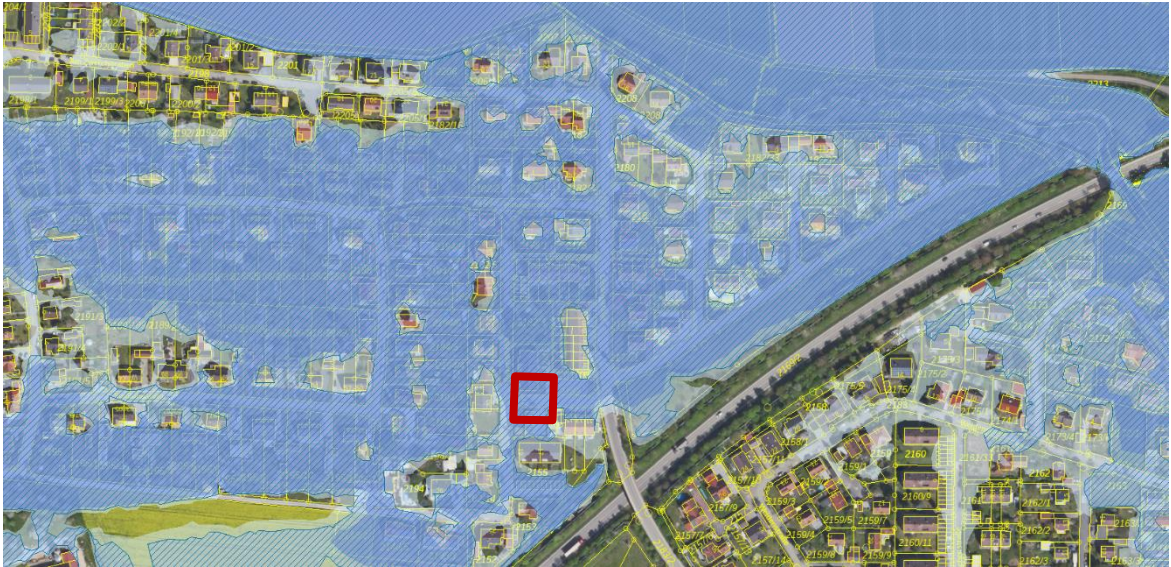


Abb. 2: Überlagerung des baulichen Umfeldes einschl. des Änderungsgebietes (rote Umrandung) mit dem vorläufig gesicherten Übersschemmungsgebiet (blaue Schraffur) = HQ100 (mittelblaue Füllung), dem HQhäufig (dunkelbaue Füllung) und dem HQextrem (hellbaue Füllung), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

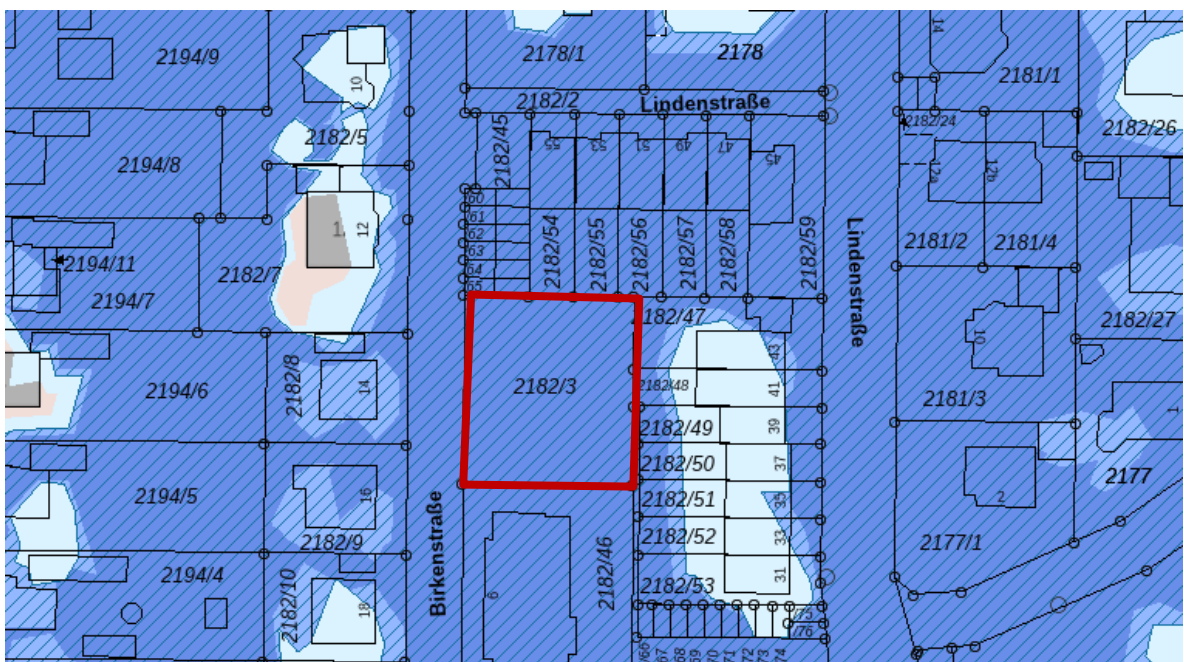


Abb. 3: Überlagerung des Änderungsgebietes (rote Umrandung) mit dem vorläufig gesicherten Übersschemmungsgebiet (blaue Schraffur) = HQ100 (mittelblaue Füllung), dem HQhäufig (dunkelbaue Füllung) und dem HQextrem (hellbaue Füllung), o.M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind darin inbegriffen) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere folgende drei Punkte zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Darüber hinaus können im Einzelfall aber auch die in § 78 Abs. 2 Nr. 3-5 und Nr. 9 WHG genannten Belange von Bedeutung sein:

Nr. 3: Ausschluss einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erheblicher Sachschäden.

Nr. 4: Keine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes.

Nr. 5: Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung oder umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich des Verlustes von verlorengelassenem Rückhalteraum.

Nr. 9: Derartige Errichtung von Bauvorhaben, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Entsprechend einer hochwasserangepassten Bauweise wurde in den textlichen Festsetzungen zum einen die Mindesthöhe für die OK FFB EG, die 0,5 m über der errechneten Wasserspiegelhöhe von 434,89 m NNH liegt, festgesetzt. Zum anderen wurde festgesetzt, dass sämtliche Gebäudeöffnungen einen Freibord von mind. 0,5 m über dem errechneten Wasserspiegel aufweisen müssen. Darüber hinaus wurden die gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 1 bis 6 WHG in festgesetzte Überschwemmungsgebieten unzulässigen Nutzungen ausgeschlossen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden. Um dem infolge der Bebauung entstehendem Retentionsraumverlust (Worst-Case Betrachtung) entgegenzuwirken, wurde zudem festgesetzt, dass das Grundstück im Bereich der nicht überbauten Grundstückflächen um 16 cm tieferzulegen ist.

Die Stadt Lauingen hat somit die Anforderungen an den § 78 Abs. 3 WHG sowie an den § 78 Abs. 2 Nr. 3-5 und Nr. 9 WHG hinreichend umgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lauingen stellt das Änderungsgebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstrukturen (die mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen übereinstimmen) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der mit Bekanntmachung vom 26.05.1983 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Zwerchlesäcker-Nord“ setzt innerhalb des Änderungsbereiches (s. Abb. 4) eine öffentliche Grünfläche, die als Kinderspielplatz ausgewiesen und die mit Bäumen und Sträucher einzugrünen ist, fest. Der Änderungsbereich befindet sich in Mitten eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets; westlich grenzt die Birkenstraße an.

Angrenzend an den Änderungsbereich ermöglicht der rechtskräftige Bebauungsplan im Norden, Osten und Süden eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen, wobei sich das dritte VG im Dachgeschoss befinden muss (die zulässige

GFZ beträgt 1,0). Im Westen muss die Bebauung jeweils ein Vollgeschoss weniger betragen (die zulässige GFZ beträgt entsprechend nur 0,8).

Die 1. Änderung, die ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowie einer Geschossigkeit von mind. zwei und max. drei Vollgeschossen zulässt, lehnt sich damit an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an.

Außerhalb des Änderungsbereiches gilt der rechtskräftige Bebauungsplan unverändert fort.

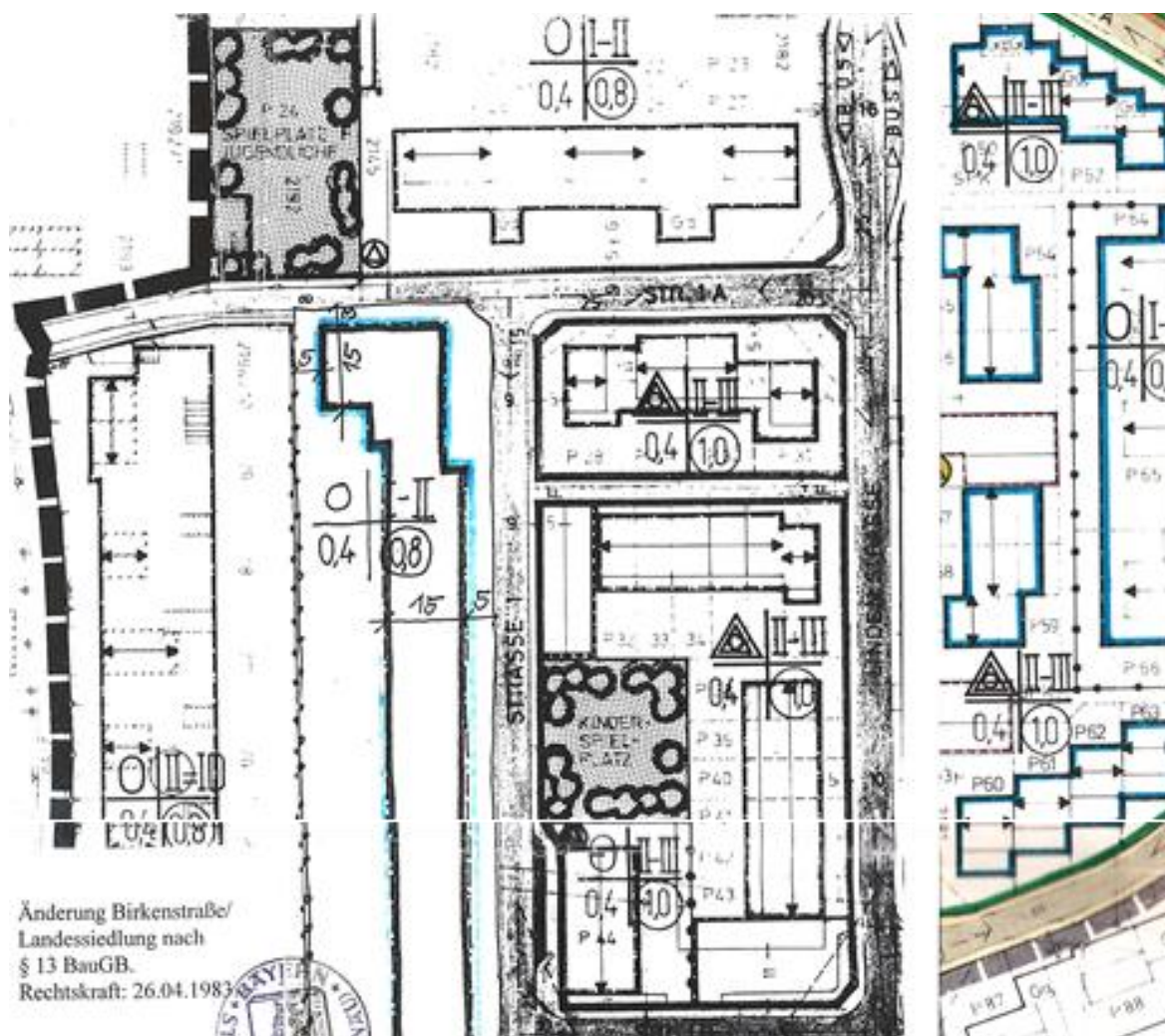


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwerchlesäcker-Nord“, o.M.

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert soll im Zuge der Bebauungsplanänderung der bestehende, in die Jahre gekommene, Spielplatz auf Fl.Nr. 2182/3 entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Bauland umgewandelt werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung wurde der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet, in dem die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wurden, festgesetzt.

Hinsichtlich dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die unmittelbar nördlich, östlich und südliche angrenzende Bebauung eine GRZ von 0,4 (zzgl. einer 50%igen Überschreitung für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen), eine GFZ von 1,0 und eine Geschossigkeit von mind. zwei und max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Allerdings wird eine Ausschöpfung der zulässigen GRZ von 0,4 für Hauptgebäude aufgrund des enggefassten Baufensters nicht ausgeschöpft werden können.

Die kleinflächige Ausdehnung der Baugrenze und der Umgrenzung für die Errichtung von Garagen (einschl. Carports) und Stellplätzen, die die überbaubare Grundstücksfläche markieren, ist dem Umstand geschuldet, dass sich aufgrund der bisherigen Nutzung als eingegrünter Kinderspielplatz, Gehölzstrukturen entwickelt haben, die trotz Umnutzung der Fläche möglichst erhalten werden sollen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes ist auch der Grund dafür, dass auf dem Grundstück eine offene Bauweise zur Errichtung eines Einzelhauses mit höchstens zwei Wohnungen festgesetzt und damit bewusst auf eine dichtere Bebauung an dieser Stelle verzichtet wurde.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung wird ebenfalls die Dachform und -neigung sowie die Breite von Dachaufbauten vorgegeben. Die Firstrichtung wird nicht vorgegeben, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Um den heutigen Anforderungen an modernes Bauen gerecht zu werden, werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan etwas breiter gefasst, so wird nunmehr nur noch das Farbspektrum vorgegeben. Trotz der vorgenommenen Flexibilisierung wird auch künftig eine Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsgefüge sichergestellt. Die Festsetzung bzgl. der Einfriedung von max. 0,9 m (einschl. Sockel) wird übernommen.

Bezüglich der Grünordnung erfolgt lediglich eine Erhaltungsfestsetzung. Von zusätzlichen Anpflanzungen wird auf dem Grundstück abgesehen, da mit der Erhaltung der fünf Bestandsbäume verglichen mit der Anpflanzungsfestsetzung (von mind. drei Laum-/Obstbäumen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Mehrleistung geschaffen wird. Um eine hochwasserangepassten Bauweise sicherstellen zu können, wurde festgesetzt, dass die OK FFB EG sowie sämtliche Gebäudeöffnungen einen Freibord mind. 0,5 m über der errechneten Wasserspiegelhöhe von 434,89 m NNH zu liegen kommen müssen. Zudem wurden die gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 1 bis 6 WHG in festgesetzte Überschwemmungsgebieten unzulässigen Nutzungen ausgeschlossen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden. Der infolge der Bebauung verlorengelassene Retentionsraum von max. 100 m³ (Worst-Case) wird durch Tieferlegung der nicht bebauten Grundstücksfläche um 16 cm auf dem Baugrundstück selbst ausgeglichen.

Fazit:

Die vorgenommene Nutzungsänderung, die sich hinsichtlich der Bebaubarkeit an den Zulässigkeiten der angrenzenden Bebauung orientiert, ist als städtebaulich verhältnismäßig zu werten; Nachteile für die Umgebungsbebauung sind infolge der Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser und Abfall ist innerhalb des Änderungsgebietes über das bestehende Netz sichergestellt.

7. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Solarenergie:

Im Jahresmittel liegt Lauingen im Bereich des hier betrachteten Wohngebietes sowohl bei der globalen Strahlung (1135 - 1149 kWh/m²) als auch bei der Sonnenscheindauer (1650 - 1699 h/Jahr) im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im mittleren bis oberen Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt. Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Änderungsbereiches kann die Nutzung von Solarenergie weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen sowie von Erdwärmekollektoren ist im gesamten Plangebiet möglich. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen ist hingegen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Änderungsbereich – Allgemeines Wohngebiet:	838 m ²
▪ davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	162 m ²
▪ davon: Fläche für Stellplätze und Garagen (einschl. Carports)	35 m ²