

STADT LAUINGEN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM GALGENGERG“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.12.2013

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungen Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	3
2	Anlass der Planung	3
3	Beschreibung des Planbereiches	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	3
3.3	Bestandssituation.....	4
3.4	Topografie, Vegetation.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
5	Übergeordnete Planungen	6
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	6
5.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9).....	6
5.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg.....	7
6	Ziel der Planung	8
7	Planungskonzept	8
7.1	Städtebauliches Konzept.....	8
7.2	Verkehr	8
7.3	Grünordnung.....	8
8	Begründung der textlichen Festsetzungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
8.4	Gebäudegestaltung	10
8.5	Einfriedungen.....	10
9	Umweltbericht	11
10	Immissionsschutz	11
11	Energie	11
12	Ver- und Entsorgung	12
12.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	12
12.2	Niederschlagswasserbehandlung.....	13
12.3	Stromversorgung.....	13
12.4	Abfallentsorgung	13
13	Flächenstatistik	13

1 **ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 I.V.M § 4 ABS. 1 BAUGB**

Folgende Änderungen wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen:

- Der Abstand der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist wird von 20,0 m auf 25,0 m vergrößert; infolge dessen verkleinert sich das reine Wohngebiet (WR) sowie die überbaubare Grundstücksfläche.
- Die textlichen Festsetzungen zur Ausgleichsfläche (Pkt. 9) werden um die Festsetzung ergänzt, dass auf der Ausgleichsfläche keine Düngung und kein Einsatz von Spritzmitteln erfolgen darf.
- Auseinandersetzung im Umweltbericht (Pkt. 3.5 und 4.5) mit den südlich angrenzenden Natura-2000 Gebieten (FFH- und SPA-Gebiet).

2 **ANLASS DER PLANUNG**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ ist die Absicht der Elisabethenstiftung Lauingen Psychiatrie- und Pflegezentrum die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1496 und 1496/1, die derzeit als private Parkanlage für die Bewohner der Stiftung genutzt werden, zu verkaufen und die vorhandene Wohnbebauung an der Hangleite zu arrondieren.

Aufgrund der Lage der Flächen unmittelbar an bestehende insbesondere kleinteilige Wohnstrukturen im Westen und Nordwesten sowie die ortsbildprägende Hangleite im Südosten angrenzend, eignet sich dieser Standort ideal für kleinteilige Wohnbebauung mit großem Grünflächenanteil.

Um die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

3 **BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von etwa 5.513 m² (ca. 0,55 ha).

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1496, 1496/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1500/2; alle Grundstücke gehören der Gemarkung Lauingen, Stadt Lauingen an.

3.2 **Lage und bestehende Strukturen im Umfeld**

Der Bebauungsplanumgriff liegt im Süden des Hauptortes Lauingen und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch angrenzende Wohnbebauung
- im Norden und Nordosten durch das Grundstück der Elisabethenstiftung sowie den nicht befestigten Weg „Am Galgenberg“

- im Osten und Süden durch die dicht bepflanzte Hangkante mit dem daran anschließenden Weg „Oberer Wall“



Abb. 1: Luftbild, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013)

Der südliche Planungsraum befindet sich nach Angabe des Informationsdienstes für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) in Bayern derzeit innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Abb. 2). Jedoch liegt der Planungsraum außerhalb der ermittelten Flächen, die durch das 100-jährige Hochwasser (HQ 100 – Mittleres Ereignis) beeinträchtigt werden, da diese Fläche nördlich der Hangkante und damit deutlich höher liegt als der Flusslauf der Donau; der Höhenunterschied beträgt ca. zwischen 8,0 bis 10,0 m, sodass eine Gefährdung durch Hochwasser ausgeschlossen werden kann. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Donauwörth soll der Verlauf des derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebietes mit dem Verlauf des ermittelten Überschwemmungsgebietes (HQ 100 – Mittleres Ereignis) gleichgesetzt werden.

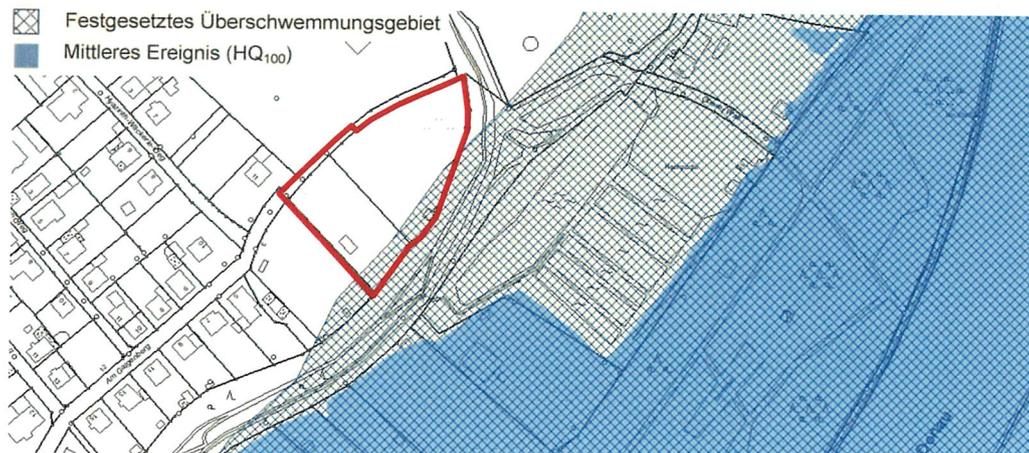


Abb. 2: Ausschnitt aus dem IÜG Bayern, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013)

3.3 Bestandssituation

Die Fläche wird derzeit als Grünanlage der Elisabethenstiftung, die sich nördlich des Planungsumgriffes auf der Fl.Nr. 1494 befindet und derzeitiger Eigentümer der zu überplanenden Flächen ist, genutzt.

3.4 Topografie, Vegetation

Das Gelände des Planumgriffes liegt auf einer Höhe von ca. 435,0 m ü. NN und ist nahezu ebenerdig. Erst südwestlich des Planungsumgriffes – im Bereich der Hangkante, die sich außerhalb des Bebauungsplanumgriffes befindet – fällt das Gelände von ca. 435,0 m ü. NN weiter südwestlich auf ca. 425,0 m ü. NN im Bereich des Flusslaufes der Donau ab. Die Hangkante ist eine städtebauliche Dominante die eine Abgrenzung zwischen Bebauung und Landschaft darstellt und somit den Raum gliedert; sie hat eine orts- und landschaftsbildprägende Wirkung.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen als Parkanlage befinden sich einigen Zierbäume innerhalb des Bebauungsplanumgriffes, dabei handelt es sich allerdings um keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Allerdings grenzt unmittelbar südlich an das Planungsgebiet der Biotop „Donauleite mit parkartigen Waldanteilen in der Aue zwischen Echenbrunn und Lauingen.“ (Biotop-Nr. 7428-0084-002). Weiter südlich (etwa 140 m) befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (7428-301.01) sowie des SPA-Gebietes (europäisches Vogelschutzgebiet, 7428-471.01). Nähere Ausführungen zu dem Biotop sowie zu den beiden Natura 2000-Gebieten können dem Umweltbericht (Pkt. 3.4, 3.5 und 4.5) entnommen werden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

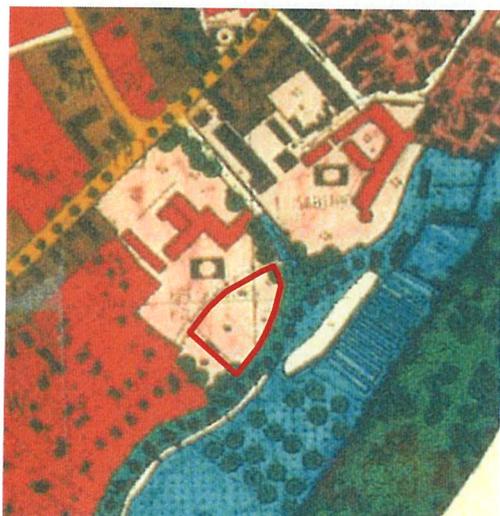


Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Lauingen, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen ist die zu überplanende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreiskrankenhaus“ dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ wird jedoch der westliche Teilbereich des Planungsumgriffes als „Reines Wohngebiet“ (Fl.Nr. 1496/1 und Fl.Nr. 1496 (TF)) und der östliche Teilbereich des Planungsumgriffes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fl.Nr. 1496 (TF)) festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt

Lauingen entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen wird daher im Parallelverfahren (22. Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert.

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ grenzt im Osten an die Einbeziehung „Am Galgenberg Ost“, Fl.Nr. 1498 an; es findet jedoch keine Überschneidung statt.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Lauingen liegt im ländlichen Raum der Region Augsburg (9) und gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Lauingen liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist zusammen mit Dillingen a.d. Donau als Mittelzentrum eingestuft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ sind für die Stadt Lauingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten:

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

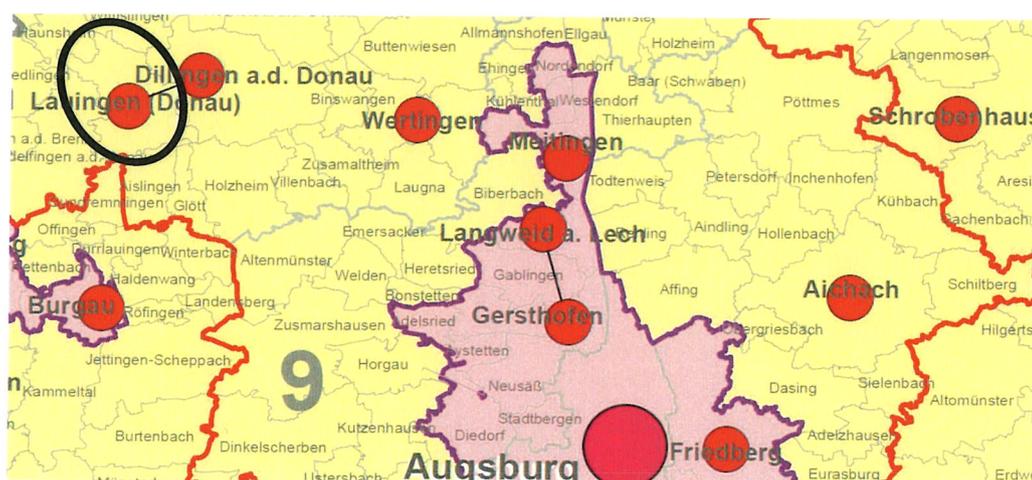


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))

- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet [...] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen [...]. (B V 1.2 (Z))
- Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen [...] insbesondere im Donau- und Lechtal, [...] sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. (B V 1.3 (Z))
- Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

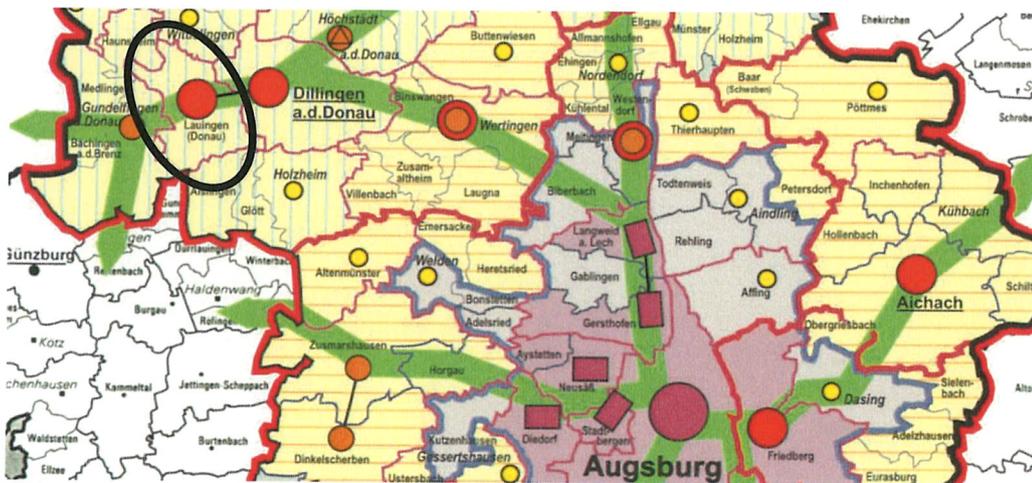


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein neues (kleinteiliges) Wohngebiet in Anschluss an eine bereits bestehende Siedlungseinheit (insb. Wohnen) entstehen. Das geplante Wohngebiet stellt im Wesentlichen eine Arrondierung der bestehenden Siedlungseinheit dar und berücksichtigt zugleich die im Südosten und Osten angrenzenden Grünstrukturen (Hangleite).

Der Bebauungsplan entspricht damit im Wesentlichen den Zielen 3.2 und 3.3 des LEP 2013, dass in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sowie das neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Auch entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen 1.1.3 und 3.3 des LEP 2013, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur und der Ressourcenverbrauch vermindert werden soll.

Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan auch im Wesentlichen den Zielen des RP (9) Augsburg, dass für die Siedlungsentwicklung u.a. mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur vorrangig zu nutzen (B V 1.5 (Z)) und u.a. Leiten insbesondere im Donautal von Siedlungstätigkeiten freizuhalten sind (B V 1.3 (Z)).

6 ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei ausschließlich Einzelhäuser (z.B. freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Der Straßenraum der Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ dient ausschließlich der Erschließung der geplanten Grundstücke, sodass eine zusätzliche Begrünung dieses öffentlichen Straßenraumes nicht beabsichtigt wird.

Eine weitere Zielsetzung der Planung ist es, mit den großzügig festgesetzten Grünflächen (Freihaltung eines 25,0 m breiten Grünkorridders im Südosten von jeglicher Bebauung und Schaffung einer Ausgleichsfläche mit großen Solitär-bäumen im Osten) negative Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle zu vermeiden. Die Hangleite soll in Ihrer Ausprägung auch weiterhin wahrnehmbar bleiben.

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein reines Wohngebiet (WR) mit voraussichtlich maximal zwei Grundstückparzellen und einer lockeren Bebauung aus Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die 4,0 m breite öffentliche Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ erschlossen; damit wird eine Anbindung an die örtliche Infrastruktur sichergestellt. Die Erschließungsstraße hat keine Wendemöglichkeit, sodass es für die Müllentsorgung der neuen Baugrundstücke erforderlich ist, dass die zukünftigen Bewohner ihre Mülltonnen am Entsorgungstag im Kreuzungsbereich „Am Galgenberg“/„Hyazinth-Wäckerle-Weg“ bereitstellen.

Stellmöglichkeiten für PKWs sind auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) unterzubringen.

7.3 Grünordnung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Hangleite wird zum einen im Südosten des Bebauungsplanumgriffes ein 25,0 m breiter Grünkorrridor, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, als private Grünfläche

festgesetzt. Zum anderen wird im Osten des Planungsumgriffes eine 1.506 m² große Ausgleichsfläche festgesetzt (die Ausgleichflächenberechnung ist dem beigefügten Umweltbericht – Pkt. 7.2 – zu entnehmen), die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen soll; mit den auf der Ausgleichsfläche festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen soll im Vergleich zur Ist-Situation eine naturnah gestaltete Grünfläche entstehen. Zudem wird mit der Festsetzung, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist, eine noch stärkere Durchgrünung des geplanten Wohngebietes und damit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Siedlungsentwicklung erreicht.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die in § Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und u.a. zum Teil auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, das mit manchen der Nutzungen einhergeht, und den damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet ist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Um diese lockere Bebauung zu gewährleisten, wird in dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 30 % seines Grundstückes überbauen kann. Die maximal zulässige GRZ von 0,3 darf jedoch durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen) zu ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH); die WH darf 6,5 m und die GH 9,5 m nicht überschreiten. Mit der festgesetzten WH und GH ist die Errichtung von Gebäuden mit max. drei Vollgeschossen möglich. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von 6,5 ist bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach ein drittes Geschoß ausschließlich im Dachgeschoss möglich (II+D). Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach ausgebildet werden, ist für die Wandhöhe die Oberkante des zweiten Obergeschosses und für die Gesamthöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Damit sind bei Gebäuden mit Flachdach insgesamt drei Vollgeschosse (III) realisierbar. Allerdings muss bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen das dritte Vollgeschoss mind. 3,0 m von den Außenwänden der unteren Geschosse zurückgesetzt sein.

Aus städtebaulicher Sicht sind diese Festsetzungen bei einem Bauquartier dieser Größe vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosshöhe (II+D bzw. III) möglich ist. Zudem entsprechen die festgesetzten Gebäudehöhen und damit die Mischung der Geschosshöhe der umgebenden Bestandsbebauung. Eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ist damit gewährleistet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Reinen Wohngebiet (WR) mit ausschließlich Einzelhäusern wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen gering gehalten, sodass die Notwendigkeit einer Bereitstellung von Stellplätzen außerhalb der privaten Grundstücksflächen entfällt.

8.4 Gebäudegestaltung

Zulässig sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5°. Bei Flachdächern, also bei Dächern mit einer Dachneigung bis max. 5°, ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Stadtklimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild. Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass zum einen die Dacheindeckung im rotbraunen Farbspektrum zu erfolgen hat und zum anderen weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtenden Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung des im Westen angrenzenden Wohngebietes integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

8.5 Einfriedungen

Um den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes mit komplett abgeschotteten privaten Wohngrundstücken zu vermeiden, sind zum einen nur

max. 1,5 m hohe Einfriedungen zulässig. Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind unzulässig, da sie einem offenen Wohncharakter entgegenwirken und zudem eine Barriere für Kleintiere darstellen; Maschendraht-einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen ein offener und durchgrünter Charakter des Wohngebietes gefördert werden.

9 UMWELTBERICHT

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ und der Durchführung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderungsbereich „Am Galgenberg“ im Parallelverfahren wurde im Zuge der beiden Bauleitpläne ein gemeinsamer Umweltbericht, der für beide Bauleitplanverfahren gleichermaßen gilt, erstellt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese im Plangebiet gewährleistet sind. Da unmittelbar an das Plangebiet ausschließlich Wohnbebauung (überwiegend in Form von Einfamilienhäusern) sowie der Wohntrakt der Elisabethenstiftung anschließt, sind keine unverhältnismäßigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

11 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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 N. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die

Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst viel Spielraum zu lassen. Auch die Grundstückszuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend. Nach genauen Kenntnissen über den Grundwasserspiegel und die Böden, wären auch Grundwasser-Wärmepumpen (diese bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis) eine Möglichkeit, dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude über die Fenster für solare Gewinne gesorgt werden. Dazu tragen entsprechende Grundstückszuschnitte und eine ostwestorientierte Firstrichtung bei.

Solarenergie:

Die Stadt Lauingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Lauingen kann im gesamten Stadtgebiet 340 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 9,25 kWp pro Hektar und einer Stromproduktion von insgesamt 30.061 MWh im Jahre 2011 aufweisen (Stand 31.12.2011).

Auch im Umfeld des Bebauungsplanumgriffes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist grundsätzlich durch das bestehende Erschließungsnetz gesichert; die Hausanschlüsse sind im Zuge der Ausführungsplanung noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung ist dabei im Mischsystem vorgesehen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

12.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Donau vorgesehen ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

12.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

12.4 Abfallentsorgung

Auf jedem Grundstück sind ausreichend Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

Die Müllentsorgung erfolgt im Kreuzungsbereich „Am Galgenberg“/„Hyazinth-Wäckerle-Weg“, dementsprechend ist es erforderlich, dass die Bewohner der geplanten Wohnbaugrundstücke ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an dem Kreuzungsbereich „Am Galgenberg“/„Hyazinth-Wäckerle-Weg“ zur Entsorgung bereitstellen.

13 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.513 m ²
▪ Grundstücksflächen WR (einschl. 1.509 m ² privater Grünfläche – Abstandsfläche zur Hangleite)	3.796 m ²
<i>davon: überbebaubare Grundstücksflächen</i>	1.888 m ²
▪ Verkehrsflächen	211 m ²
▪ interne Ausgleichsfläche	1.506 m ²