

STADT LAUINGEN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AM GALGENBERG“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

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

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

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.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Galgenberg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“ eine wohnbauliche Inanspruchnahme der Flächen zwar geringfügige Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (insb. Boden, Wasser und Landschaftsbild) hat, diese jedoch aufgrund des geringen Eingriffes in den Naturhaushalt nur von marginaler Bedeutung sind. Zudem binden die geplanten Eingrünungs- und Minimierungsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein und mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zusätzlich.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 09.08.2013 bis zum 09.09.2013 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. LANDRATSAMT DILLINGEN A.D. DONAU – U. NATURSCHUTZBEHÖRDE

Anregung:

- Es wurde gefordert zur Hangleite einen Schutzabstand von 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, um den Schutz der Hangleite und des dort vorherrschenden, sehr bedeutsamen Ökosystems zu garantieren.
- Es wurde bemängelt, dass sich das geplante Gebäude aufgrund seiner Höhe (3 Geschosse) nicht in die Landschaft einfügt.
- Es wurde angeregt, die Beschreibung der Pflegemaßnahmen der festgesetzten Ausgleichfläche, dahingehend zu ergänzen, dass auf dieser keine Düngung und kein Einsatz von Spritzmitteln erfolgen darf.

Abwägung/Beschluss:

- Der Grünkorridor, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll, wurde von 20 m auf 25 m vergrößert.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass
 1. bei Gebäuden mit geneigtem Dach, sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden muss (II+D); was den annähernd mittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden (Fl.Nr. 1494/7 und 1498) entspricht.
 2. bei Gebäuden mit Flachdach das dritte Vollgeschoss mind. 3,0 m von den Außenwänden der unteren Geschosse zurückgesetzt sein muss, wodurch der Baukörper insgesamt weniger massiv erscheint.
 3. aufgrund dessen und unter Beachtung des 25 m breiten Grünkorridors, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird, sowie der geringen GRZ von lediglich 0,3 eine sensible Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
- Die Beschreibung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichfläche wurde in der Satzung und im Umweltbericht entsprechend der Anregung geändert.

2. LANDRATSAMT DILLINGEN A.D. DONAU, KREISBAUMEISTER

Anregung:

- Es wurde gefordert den empfindlichen exponierten historischen Bereich an der Donauleite von Bebauung freizuhalten.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass eine 3-geschossige Bebauung an dieser exponierten Stelle zu massiv sei und die Zulässigkeit aller Dachfarben insgesamt keine harmonische Erweiterung des Bestandswohngebietes im Westen darstellt, sondern einen massiven Fremdkörper.

Abwägung u. Beschluss:

- Aufgrund der kleinteiligen Bebauung, der Freihaltung eines 25 m breiten Grünkorridors zur Hangleite sowie der Schaffung einer über 1.500 m² großen Ausgleichfläche unmittelbar östlich an die geplante Neubebauung angrenzend, wurden negative Auswirkungen auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild möglichst gering gehalten, so dass die exponierte Hangleite in ihrer derzeitigen Ausprägung für das Orts- und Landschaftsbild auch weiterhin wahrnehmbar bleibt.
Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Hangleite im Stadtgebiet von Lauingen, auf einer Länge von insgesamt ca. 2,2 km, bereits nahezu komplett bebaut ist und der Bebauungsplan damit lediglich die bestehende Bebauung „Am Galgenberg“ unter Sicherung eines ausreichend großen Abstandes zur Hangleite fortsetzt, sodass weder eine Verunstaltung eines exponierten Standortes bzw. des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes noch eine städtebauliche Fehlentwicklung stattfindet. Der Anregung wurde nicht stattgegeben.

- Es wurde darauf hingewiesen, dass zwei Gebäudetypologien zulässig sind. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach, muss sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden (II+D), was annähernd den mittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden entspricht. Lediglich bei Gebäuden mit Flachdach sind drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei bei diesem Gebäudetyp das dritte Vollgeschoss mind. 3,0 m von den Außenwänden der unteren Geschosse zurückgesetzt sein muss, wodurch der Baukörper insgesamt weniger massiv erscheint.
- Aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudetypologie, der Beachtung des 25 m breiten Grünkorridders, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird, sowie der geringen GRZ von lediglich 0,3 ist eine sensible Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.
- Der Anregung wurde nicht stattgegeben.

3. WASSERWIRTSCHAFTSAMT DONAUWÖRTH

Anregungen:

Es wurden u.a. Hinweise gegeben zur Niederschlagswasserbehandlung, zur Abwasserbeseitigung, zum Umgang mit Grundwasser(-absenkung) und zum Umgang mit evtl. zu Tage kommenden Altablagerungen, Altstandorten und Altlastbereichen.

Abwägung u. Beschluss:

Die Hinweise und wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

4. LANDRATSAMT DILLINGEN A.D. DONAU, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Anregung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau erfasst sind.

Es wurde darum gebeten unter Ziffer 11 der Begründung ein Handlungshinweis für evtl. zu Tage kommende Altablagerungen, Auffüllungen o.ä, mit auszunehmen.

Abwägung u. Beschluss:

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Satzung zum Bauungsplan bereits ein Hinweis für evtl. zu Tage kommende Altablagerungen, Auffüllungen, Kontaminationen o.ä. enthalten ist.

5. DONAU-STADTWERKE DILLINGEN-LAUINGEN

Anregung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung im Mischsystem erfolgt.

Abwägung u. Beschluss:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

6. BUND NATURSCHUTZ IN BAYERN E.V.

Anregung:

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten wurde eine artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert.

Abwägung u. Beschluss:

Aufgrund der Überplanung von strukturarmen Flächen ohne besondere Lebensraumqualität für Vögel oder Fledermäuse, sind störende Auswirkungen auf die Lebensraumeignung von Vögeln oder Fledermäusen nicht zu erwarten. Da keine Lebensräume oder Nahrungshabitate überplant werden und auch keine störenden Einflüsse

durch das Bauvorhaben zu erwarten sind und daher keine Betroffenheit durch die Planung anzunehmen ist, wurde auf eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet.

Um den Sachverhalt deutlich zu machen, wurden im Umweltbericht allerdings Ausführungen zum Thema Natur- und Artenschutz ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 17.10.2013 bis zum 18.11.2013 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. LANDRATSAMT DILLINGEN A.D. DONAU, KREISBAUMEISTER

Anregung:

Der Versuch der Stadt Lauingen die Bebauung dieses empfindlichen exponierten historischen Bereiches an der Donauleite städtebaulich positiv zu begründen überzeugt nicht. Es ist und bleibt eine städtebauliche Fehlentwicklung!

Die negative Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 29.08.2013 wird vollinhaltlich aufrecht erhalten.

Abwägung u. Beschluss:

Die Anregungen die in der Stellungnahme vom 29.08.2013 geäußert wurden, wurden bereits in der Beschlussvorlage vom 24.09.2013 umfassend abgewogen. Die Abwägung vom 24.09.2013 wurde vollinhaltlich aufrecht erhalten.

Es wurde auf die laufende Rechtsprechung des BVGH verwiesen. Die Anregungen des Kreisbauamtes wurden voll inhaltlich gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Gewichtung der Abwägung unterliegt dem Ermessen der Planungshoheit der Stadt Lauingen.

Der Anregung wurde nicht stattgegeben.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als intensiv gepflegte Parkanlage genutzt werden würde. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung könnte bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Bei Durchführung der Planung sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Aufgrund der Lage der Fläche, unmittelbar an bestehende kleinteilige Wohnbebauung angrenzend, stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine Fortführung einer lockeren Wohnbebauung dar, zumal auf Grund der unmittelbaren Lage oberhalb der Hangleite nur eine lockere kleinteilige Bebauung in Frage kommt. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig.

Da die eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ vom Stadtrat der Stadt Lauingen in der Sitzung vom 17.12.2013 als Satzung beschlossen.