
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Kastell“

Gmkg. Faimingen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 BauG

Auftraggeber: Stadt Lauingen

Fassung vom 20.05.2021

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: 20036

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	3
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Bebauungsplan „Kastell“, 2. Änderung	4
§ 2 Inkrafttreten	5
Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten	6
1. Ausfertigung.....	6
2. Inkrafttreten	6
C) BEGRÜNDUNG	7
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung	7
2. Verfahren gem. § 13a BauGB	7
3. Beschreibung des Planbereiches	8
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5. Begründung der 2. Änderung	10
6. Ver- und Entsorgung	11

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“

(Gmkg. Faimingen und Lauingen)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ der Stadt Lauingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.05.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.05.2021 mit:
- Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 20.05.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BEBAUUNGSPLAN „KASTELL“, 2. ÄNDERUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ beinhaltet ausschließlich innerhalb des Änderungsbereiches eine Änderung der textlichen Festsetzungen § 6 „Dachform und Dachneigung“ und § 7 „Dachaufbauten“ sowie der planzeichnerischen Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Darüber hinaus gelten die textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kastell“ (in Kraft getreten am 29.07.1975) sowie der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ (in Kraft getreten am 10.10.1995) unverändert fort.

§ 6 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Festsetzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die Dächer müssen folgende Neigung aufweisen:

I Ebenerdiges Wohngebäude mit Satteldach 28° - 30°

Festsetzung gemäß der vorliegenden 2. Änderung:

Die Dächer müssen folgende Neigung aufweisen:

II (I+D) Zweigeschossiges Wohngebäude (bei dem sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss) mit Satteldach 28° - 30°

§ 7 DACHAUFBAUTEN

Festsetzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Festsetzung gemäß der vorliegenden 2. Änderung:

Folgende Dachaufbauten sind zulässig:

- a) Gauben:
 - Gauben sind als Schleppgauben auszubilden.
 - Der obere Gaubenansatz muss mind. 80 cm unter der Firstlinie liegen.
 - Der untere Gaubenansatz muss mind. 50 cm oberhalb der Trauflinie liegen.
 - Die max. Gaubenlänge darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiben.
 - Einzelgauben dürfen die Gesamtlänge von 3,0 m nicht überschreiten.
- b) Zwerchgiebel:
 - Die Dachfläche des Zwerchgiebels ist als Satteldach in der vorhandenen Dachneigung auszubilden.
 - Der obere Giebelansatz muss mind. 50 cm unterhalb der Firstlinie liegen.

§ 2 INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

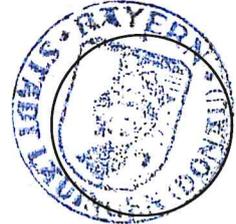
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Lauingen, den 15.10.2021



.....
Katja Müller
1. Bürgermeisterin



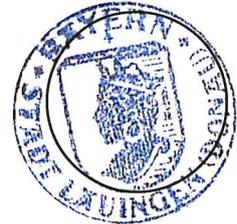
(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Lauingen, den 02.11.2021



.....
Katja Müller
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG

Ausschlaggebend für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ war die Bauvoranfrage eines Eigentümers, der sein Dachgeschoss zum Vollgeschoss ausbauen möchte. Auf Grund dessen, dass die beabsichtigte bauliche Änderung nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht und eine Befreiung gemäß § 31 BauGB nicht in Frage kommt, da es sich bei der baulichen Änderung um einen Grundzug der Planung (Maß der baulichen Nutzung) handelt, ist eine Änderung (alternativ eine Aufhebung) des Bebauungsplanes erforderlich.

Der ursprüngliche Gedanke der Stadt Lauingen war es den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des bereits vollständig bebauten Wohngebietes aus den 1970er Jahren aufzuheben. Denn mit Aufhebung des Bebauungsplanes wäre der § 34 BauGB in Kraft getreten, der besagt, dass sich künftige Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, sodass auch nach erfolgter Aufhebung eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden könnte. Allerdings hätte die Aufhebung des Bebauungsplanes auch eine verstärkte Nachverdichtung zur Folge; insbesondere der Grundstücke, auf denen bisher nur eine eingeschossige Bauweise zugelassen ist.

Da sich allerdings zahlreiche Anwohner gegen eine Aufhebung des Bebauungsplanes ausgesprochen haben, hat sich die Stadt Lauingen nun für eine Teiländerung des Bebauungsplanes entschieden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“ soll eine verhältnismäßige bauliche Änderung an den Gebäuden nördlich der Kelttenstraße ermöglichen, um den sich im Laufe der Jahrzehnte veränderten Bauwünschen der Grundstückseigentümer gerecht zu werden, ohne dabei eine Nachverdichtung im klassischen Sinne zu generieren.

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 insgesamt 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).

Der Geltungsbereich des vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 4.569 m² (ca. 0,46 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchti-

gung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastell“, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nrn. 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/11 und 120/12 der Gemarkung Faimingen (Stadt Lauingen).

3.2 Lage und Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kastell“ befindet sich im Ortsteil Faimingen (z.T. innerhalb der Gmkg. Faimingen und z.T. innerhalb der Gmkg. Lauingen) zwischen der Gundelfinger Straße im Norden, Flächen für Gemeinbedarf (Donau-Realschule Lauingen, Kreishallenbad, Berufsschule Lauingen) im Osten, dem Donautalraum mit dem Flusslauf der Brenz im Süden und Wohnbebauung im Westen. Innerhalb vom Bebauungsplanumgriff befindet sich im westlichen Teilbereich Wohnbebauung und im östlichen Teilbereich das BVS-Bildungszentrum Lauingen sowie Teilflächen der Berufsschule Lauingen.

Die vorliegende 2. Änderung befindet sich im westlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und umfasst ausschließlich die Wohnbauzeile innerhalb der bestehenden Wohnbebauung, die zwischen der Keltenstraße im Süden, dem Alemannenring im Osten und Westen sowie Wohnbebauung im Norden gelegen ist.

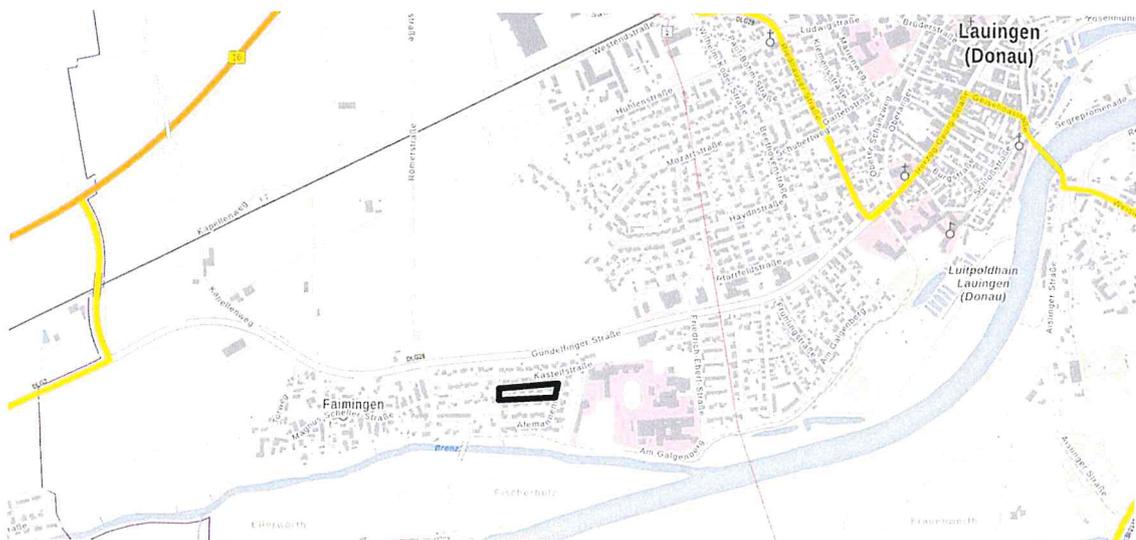


Abb. 1: Topographische Karte, Lage im Stadtgebiet, o.M.
(© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gelände innerhalb des Änderungsgebietes liegt auf einer Höhe von ca. 438 m ü. NHN und ist nahezu eben. Da es sich um bereits bebaute Wohnbaugrundstücke handelt, sind lediglich einige Gartengehölze vorhanden.



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsgebiet, rote Umrandung – bzgl. der schwarzen und blauen Umrandung wird auf Pkt. 4.2 verwiesen – (Befliegungsdatum: 01.07.2018), o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

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 Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der mit Bekanntmachung vom 29.07.1975 rechtskräftig geworden ist Bebauungsplan „Kastell“ (s. Abb. 2, schwarze Umrandung) trifft innerhalb seines Geltungsbereiches folgende wesentliche Festsetzungen:

- im Nordwesten (zur Gundelfinger Straße): 3,0 m hohen Schallschutzwall
- im Nordosten (nördlich Kastellstraße): Öffentliche Grünflächen, die im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt ausnahmsweise auch untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden können. Die Festsetzungen wurden in einem Teilbereich bereits geändert (s.u.).

- im Osten (südlich Kastellstraße): Gemeinbedarfsfläche für Schulen und Verwaltung (GRZ: 0,4 / GFZ: 1,0 oder 1,1 / zwei- bis viergeschossige Bauweise). Die Festsetzungen wurden in einem Teilbereich bereits geändert (s.u.).
- im Südwesten: Öffentliche Grünflächen mit öffentlichen Fußwegen
- im Westen: Reines Wohngebiet (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,5 oder 0,8 / ein- bis zweigeschossige Bauweise) mit öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Parkstreifen

Im Bereich der vorliegenden 2. Änderung, die eine Teilfläche des reinen Wohngebietes umfasst, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,5 und eine eingeschossige Bauweise fest.

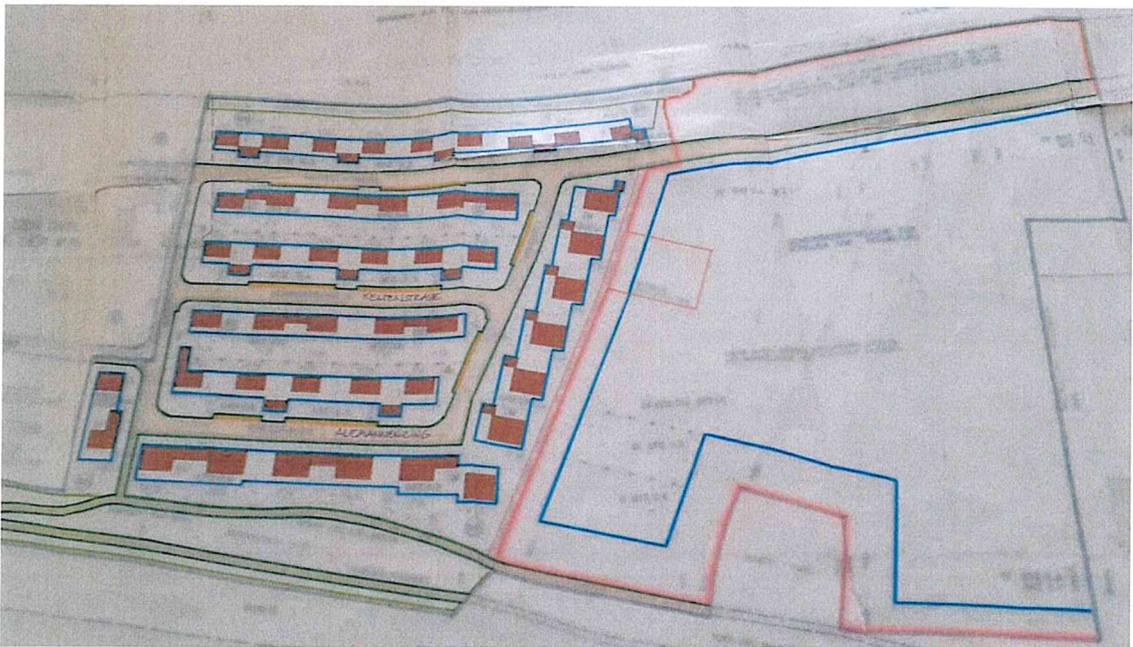


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Kastell“, o.M.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kastell“ befindet sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

- „Kastell“, 1. Änderung, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 10.10.1995, (s. Abb. 2, dunkelblauen Umrandung) und
 - „Galgenberg-West-Ergänzung“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 16.06.1989 (s. Abb. 2, hellblaue Umrandung),
- die von der 2. Änderung allerdings unberührt bleiben und damit unverändert fort gelten.

5. BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kastell“ wird im Bereich der Wohnbauzeile nördlich der Keltenstraße dahingehend geändert, dass den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben wird das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen.

Um dies zu ermöglichen wird anstelle der bisher zulässigen eingeschossigen Bebauung eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Realisierung eines zweiten Vollgeschosses ist allerdings ausschließlich unter der Prämisse zulässig, dass sich dieses

zwingend im Dachgeschoss befinden muss. Um das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen zu können, ohne dabei das bestehende Ortsbild zu stark zu verändern, werden die bisher unzulässigen Dachaufbauten unter Berücksichtigung bestimmte Vorgaben zugelassen.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kastell“ werden innerhalb des Änderungsgebietes unverändert aufrechterhalten.

Außerhalb der räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kastell“ (einschl. seiner 1. Änderung und des in seinem Umgriff befindlichen Bebauungsplan „Galgenberg-West-Ergänzung“) unverändert fort.

Fazit:

Die baulichen Veränderungen, die sich im Zuge der geänderten Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ergeben, sind als städtebaulich verhältnismäßig zu werten; Nachteile für die Umgebungsbebauung sind 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.