

Bebauungsplan - LAUINGEN-WEST, 3. ÄNDERUNG - vom 26.05.2014 im vereinfachtem Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSEN

Die Planung umfasst die Grundstücke Fl.Nr.1726/2, 1726/3, 1726/4, 1727/2, 1727/3, 1727/4 und 1728/1 Gemarkung Lauingen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt etwa 9.002 m². Die Fläche der Grundstücke mit neuen Festsetzungen liegt bei 5.716 m². Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten durch ein Allgemeines Wohngebiet mit Walmdächern mit den Fl.Nr.1727/1 und 1727/2 Gemarkung Lauingen und der Schumannstraße Fl.Nr.1704/3 Gemarkung Lauingen;

Im Südosten durch ein Allgemeines Wohngebiet mit Satteldächern mit den Fl.Nr.1722/3 und 1722/5 Gemarkung Lauingen;

Im Südwesten durch die Ausmündung des sog. „Faiminger Tälchen“ mit den Fl.Nr.1728/2, 1727/5, 1726/5 Gemarkung Lauingen und Fl.Nr.140+141 Gemarkung Faimingen;

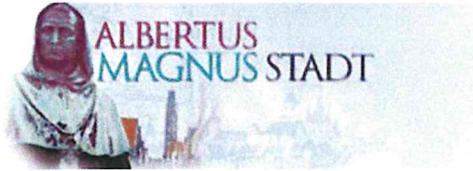
Im Nordwesten durch ein Allgemeines Wohngebiet mit Satteldächern mit den Fl.Nr.141, 141/1 Gemarkung Faimingen und Fl.Nr.1726 Gemarkung Lauingen;

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung „Lauingen-West, 3. Änderung“ soll als Bebauungsplan im vereinfachtem Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Durch die Geringfügigkeit der Änderung wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt die Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des §13 BauGB und kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von einer Umweltprüfung, von dem Erstellen eines Umweltberichts, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 AUSGANGSSITUATION

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Lauingen-West“ ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Lauingen (Donau) entwickelt worden. Mit der Aufstellung der 1. Änderung wurde dieser, in weiten Teilen veraltete Bebauungsplan, überarbeitet und neu aufgestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lauingen-West“ hat als Grundlage den Bebauungsplan „Lauingen- West, 1. Änderung“



Bebauungsplan - L AUINGEN-WEST, 3. ÄNDERUNG - vom 26.05.2014 im vereinfachtem Verfahren nach §13 BauGB

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Lauingen-West, 1. Änderung“ wurde am 20.03.2008 rechtsverbindlich. Als Übergang zum sogenannten „Faiminger Tälchen“ wurde der südwestliche Rand des Gebietes als allgemeines Wohngebiet WA definiert. Diese Definition bleibt unverändert. In der Ausgestaltung wurden jedoch zwei unterschiedliche Varianten in Bezug auf die Dachform und die Geschossigkeit geplant.

- a) Walmdach, Dachneigung 15-20° zwingend, 2 Vollgeschosse zwingend, davon 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss im Obergeschoss
- b) Satteldach, Dachneigung 42-48° zwingend, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe zwingend, 1 Vollgeschoss im Dachraum

An der Definition dieser beiden Haustypen wird nichts verändert. Lediglich die Zuordnung zu den einzelnen Grundstücken soll den entsprechenden Bedürfnissen und Wünschen der Eigentümer und der grundsätzlich erhöhten Nachfrage nach einer zweigeschossigen Bebauung mit Walmdach angepasst werden. Dem folgend sollen auch graue Dächer zugelassen werden.

Ziel ist es daher, diesem Bedarf zu entsprechen und im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise zu fördern.

5 PLANINHALTE UND ÄNDERUNGSINHALTE

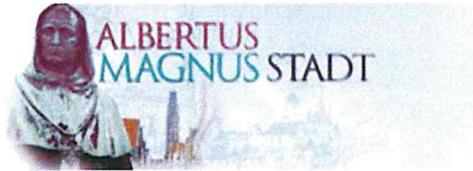
Um eine harmonische Veränderung der Bebauung im Geltungsbereich zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des für die Umgebung weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lauingen-West, 1. Änderung“, übernommen. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben grundsätzlich in die vorhandene Umgebung einfügen. Als Erweiterung werden rote und graue Dächer zugelassen.

Auf allen Grundstücken im Geltungsbereich sind, abweichend vom Bebauungsplan „Lauingen-West, 1. Änderung“, nur Walmdachhäuser, zwingend zweigeschossig zulässig. Die Dachneigung wird zwingend auf 15-20° festgesetzt (siehe 4a). Die vorherigen Festsetzungen für eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach (siehe 4b) werden aufgehoben.

Die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung über die geplanten Verkehrsflächen (z.B. Sammelstraße und verkehrsberuhigten Straßen) bleiben unberührt.

Für die Begrünung der neuen Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lauingen-West, 1. Änderung“ entsprechend und bleiben vollständig unberührt.

Durch die Änderung der Festsetzungen im Geltungsbereich wird der bisher festgesetzte Charakter der Randbebauung, definiert durch einen Wechsel der beiden Varianten (siehe 4a und 4b), nicht verändert.



Bebauungsplan - LAUINGEN-WEST, 3. ÄNDERUNG - vom 26.05.2014 im vereinfachtem Verfahren nach §13 BauGB

6 AUSWIRKUNGEN

Die Umgestaltung der Planung folgt in erster Linie den Wünschen der Grundstückseigentümer nach dem zweigeschossigem Walmdachhaus (siehe 4a). Dieser Haustyp hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Baustil entwickelt. Er ermöglicht hier bei unveränderten Grundstücksgrößen eine höhere Ausnutzung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Ohne die bisherigen Grundzüge des Bebauungsplanes zu berühren kann diesem Bedarf entsprechend nachgekommen werden.

Die Ortsrandkante nach Südwesten definiert sich durch einen Wechsel zwischen den beiden Bautypen 4a) und 4b). Städteplanerisch wird an dieser Definition nichts verändert. Nur die Abgrenzungen der beiden Varianten werden verschoben; in Ihren Grundzügen bleibt die Randbebauung unverändert.

Ebenso ist nicht abzusehen, wie sich der Ortsrand weiter entwickelt. Wachstum nach Westen ist aber grundsätzlich möglich. Somit wird der Ortsrand mit jeder evtl. Erweiterung neu definiert werden müssen.

Ursprünglich sollten auch die an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücke im Südosten mit zweigeschossigen Walmdachhäusern beplant werden (siehe 4a). Abweichend von diesem Gestaltungskonzept wurde aber ebenfalls, den Wünschen der Eigentümer entsprechend, auf den Grundstücken Fl.Nr.1722/3, 1722/4 und 1722/5 die kleinmaßstäbliche Bebauung festgesetzt (siehe 4b).

Im Bereich der Sammelstraßen wird durch die Änderung der städtebauliche Straßenraum eindeutiger definiert. Auf beiden Seiten der Straße gelten jetzt die gleichen Festsetzungen (siehe 4a).

Umwelt- und soziale Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise in privatem Besitz und teilweise im Eigentum der Stadt Lauingen (Donau). Diese können jedoch veräußert werden. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unberührt.