Bebauungsplan - ZWERCHLESÄCKER-NORD- ÄNDERUNG BIRKENSTRASSE
vom 16.05.2019 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSEN

Die Planung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2194 und eine Teilfläche aus Fl.Nr. 2195/13 Gemarkung Lauingen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt etwa 2.401m^2.
Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden	durch das Grundstück Fl.Nr. 2194/1	Gemarkung Lauingen
Im Osten	durch das Grundstück 2182/14	Gemarkung Lauingen
Im Süden	durch die Birkenstraße Fl.Nr. 2151	Gemarkung Lauingen
Im Westen	durch das Grundstück Fl.Nr. 2195/12	Gemarkung Lauingen

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 liegt bei ca. 2.401 m^2 und somit unterhalb von 20.000 m^2. Es werden bzw. wurden keine Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch die Bebauungsplanänderung 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 §13a Abs.1 BauGB und kann im beschleunigten 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. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 AUSGANGSSITUATION

Der bestehende Bebauungsplan „Zwerchlesäcker-Nord" ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Lauingen (Donau) entwickelt worden. Die Eigentümer des Grundstücks haben einen Bauantrag zum Umbau und teilweisem Aufstocken des bestehenden Betriebsgebäudes gestellt. Wegen der notwendigen Befreiungen wurde eine Baugenehmigung nicht erteilt, jedoch eine Anpassung des Bebauungsplanes anheimgestellt.

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Zwerchlesäcker-Nord" wurde am 26.05.1983 rechtsverbindlich. Er ist als allgemeines Wohngebiet WA definiert. Diese Definition bleibt unverändert. In der Ausgestaltung wurden jedoch Änderungen vorgenommen in Bezug auf Dachneigung, Kniestockhöhe, ausnahmsweise Zulassung des schon bestehenden Handwerksbetriebes und Anpassung der Baugrenzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen der Fortbestand sowie die gebietsverträgliche Erweiterung des bestehenden Handwerksbetriebes gewährleistet werden.

Ziel ist es, dem Bedarf der Eigentümer zu entsprechen und in diesem Sinne eine sozialgerechte Erweiterung deren Büroräume zu ermöglichen.

5 PLANINHALTE UND ÄNDERUNGSINHALTE

Änderungen in Bezug auf die Dachform und die Kniestockhöhe.

a) Satteldach oder Versetztes Pultdach,
Dachneigung 25° - 42°: Kniestöcke sind zulässig.
Die Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen;
b) Satteldach oder Versetztes Pultdach,
Dachneigung 12° - 15°: Kniestöcke sind zulässig.
Die Kniestöcke dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen;

Änderung der Art der baulichen Nutzung:

c) Allgemeines Wohngebiert WA bleibt bestehen, aber mit der Zulassung der Ausnahme von nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Änderung der Baulinien:

d) Anpassung an den genehmigten bestehenden Handwerksbetrieb und dessen geplanten Erweiterung. Erweiterung des Baufensters auf die Teilfläche des Nachbargrundstückes für eine evtl. spätere Bebauung und Nachverdichtung.

Um eine harmonische Veränderung der Bebauung im Geltungsbereich zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des für die Umgebung weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord", übernommen. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben grundsätzlich in die vorhandene Umgebung einfügen.

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

Für die Begrünung der Grundstücke gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwerchlesäcker-Nord" entsprechend und bleiben vollständig unberührt.

6 AUSWIRKUNGEN

Die Umgestaltung der Planung folgt in erster Linie den Wünschen der Grundstückseigentümer nach einer Trennung des Privatbereiches und des Geschäftsbereiches. Momentan finden die Bürotätigkeiten überwiegend im privaten Wohnhaus statt. Dieser Umstand ist bisweilen unzumutbar. In der geplanten Betriebserweiterung sollen zwei weitere Büroarbeitsplätze geschaffen werden. Das Kerngeschäft des Betriebes bleibt aber unverändert. Es handelt sich hier um einen Dienstleistungsbetrieb; die Leistung durch die Monteure erfolgt jeweils beim Auftraggeber. Die Situation vor Ort ist lediglich einem erhöhtem Verwaltungsaufwand und der Erfüllung der Arbeitsstättenrichtlinienverordnung geschuldet.

Nachdem die angestrebte Nutzung die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes berührt, wird hier eine Anpassung vorgenommen. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen in den Bereichen Immissionsschutz, Umweltschutz oder sozialen Belangen zu erwarten.

Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Besitz.

Die Erschließung der Grundstücke bleibt unberührt.

7 KOSTEN

Für die Durchführung der Bebauungsplanänderung wird das Büro „wir ingenieure" aus Lauingen beauftragt. Die Kosten hierfür trägt die Firma BBM, Stephanie Mahler.

24.09.2019 .....

Stadt Lauingen (Donau), Datum

BAYERN · STADT LAUINGEN (DONAU)

1. Bürgermeisterin Katja Müller