
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Nord-West“

Flurnummern 1429, 1429/13, 1429/14

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 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 02.08.2022

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: 22094
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----------|
| C) BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 3 |
| 3. Übergeordnete Planungen | 5 |
| 4. Beschreibung des Planbereiches | 8 |
| 5. Umweltbelange | 10 |
| 6. Planungskonzept | 12 |
| 7. Begründung der Festsetzungen | 13 |
| 8. Energie | 13 |
| 9. Flächenstatistik | 14 |

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist die Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Asbach-Bäumenheim. Darüber hinaus verfolgt das Planvorhaben die städtebauliche Nachverdichtung im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches.

Das Plangebiet eignet sich für das Vorhaben, da es im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und im bestehenden Bebauungsplan „Nord-West“ i. d. F. v. 1963 als Reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Sinne einer Nachverdichtung soll die vorhandene Fläche nun noch besser genutzt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um die städtebaulichen, architektonischen und grünordnerischen Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 12. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt rund 2.427 m². Damit ist die Voraussetzung erfüllt, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind demnach erfüllt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hierzu im selben Zeitraum gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 24.09.2019) als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Süden, Osten und Westen des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden befindet sich die Blumenstraße und angrenzend die Gemeindegrenze.

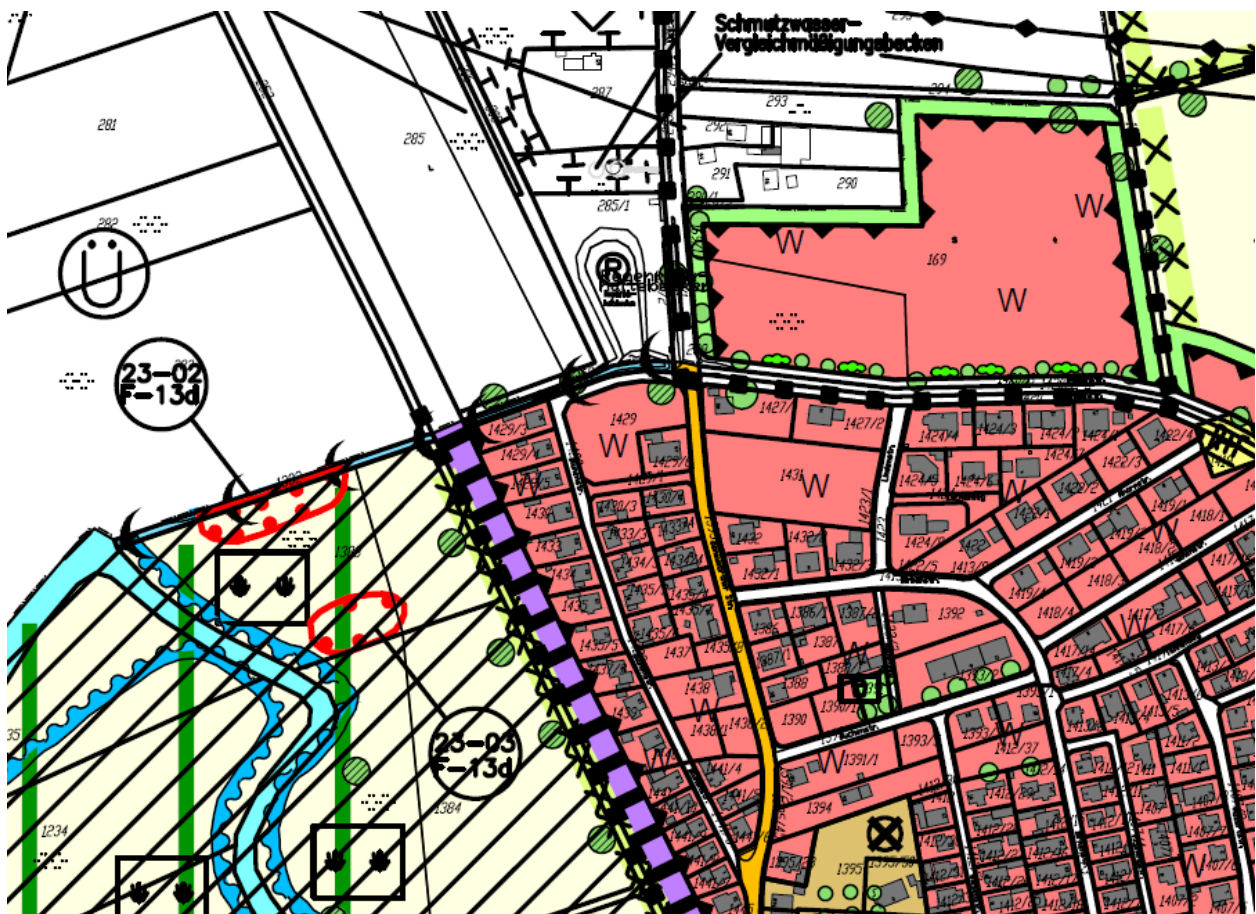


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und x. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan „Nord-West“ von 1963. Dieser hat bisher 11. Änderungen gehabt. Für den Bereich der 12. Änderung wurde 1968 bereits eine 1. Änderung durchgeführt.

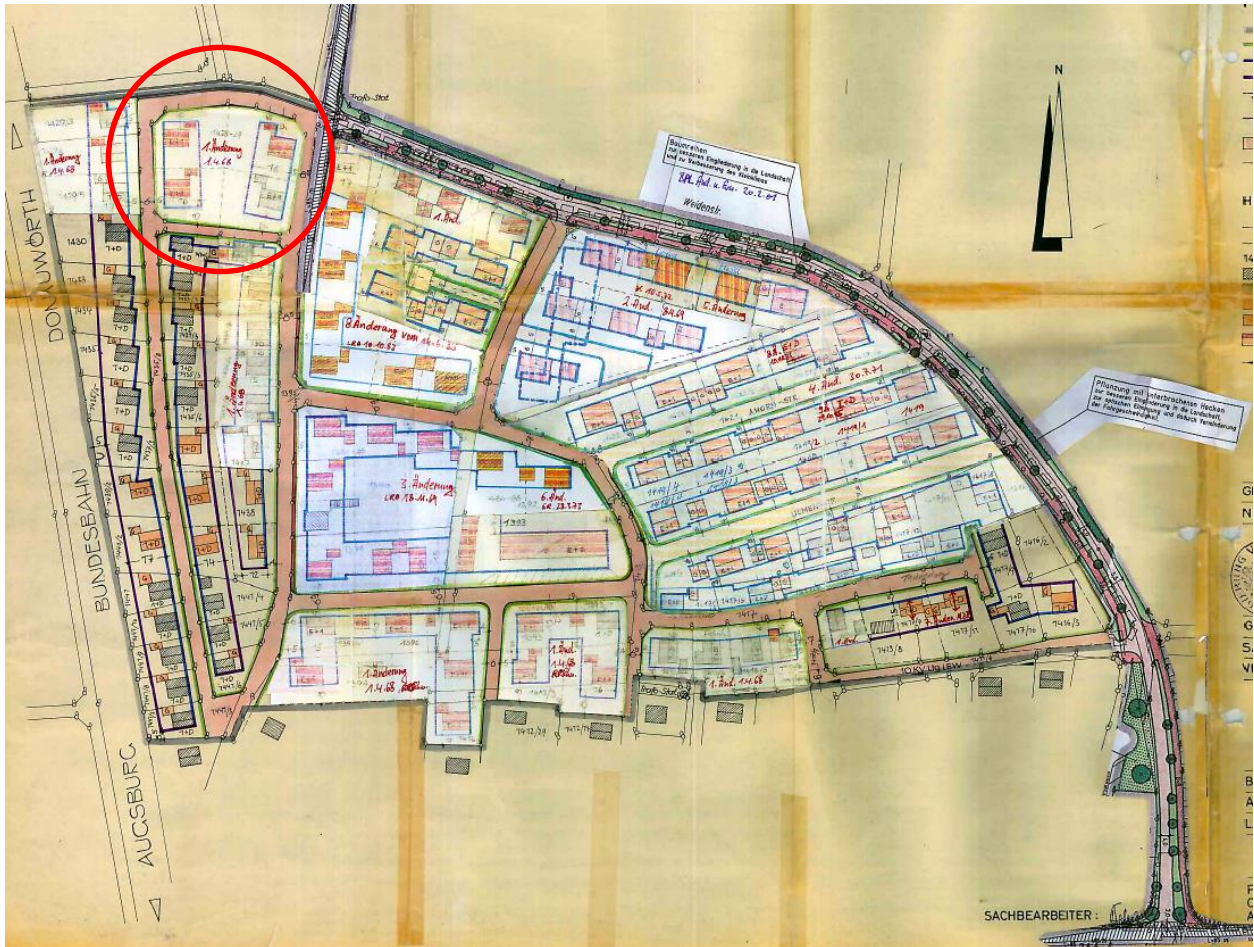


Abbildung 2: rechtskräftiger Bebauungsplan, o. M.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt laut LEP im Allgemein ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Donauwörth und der Metropole Augsburg.

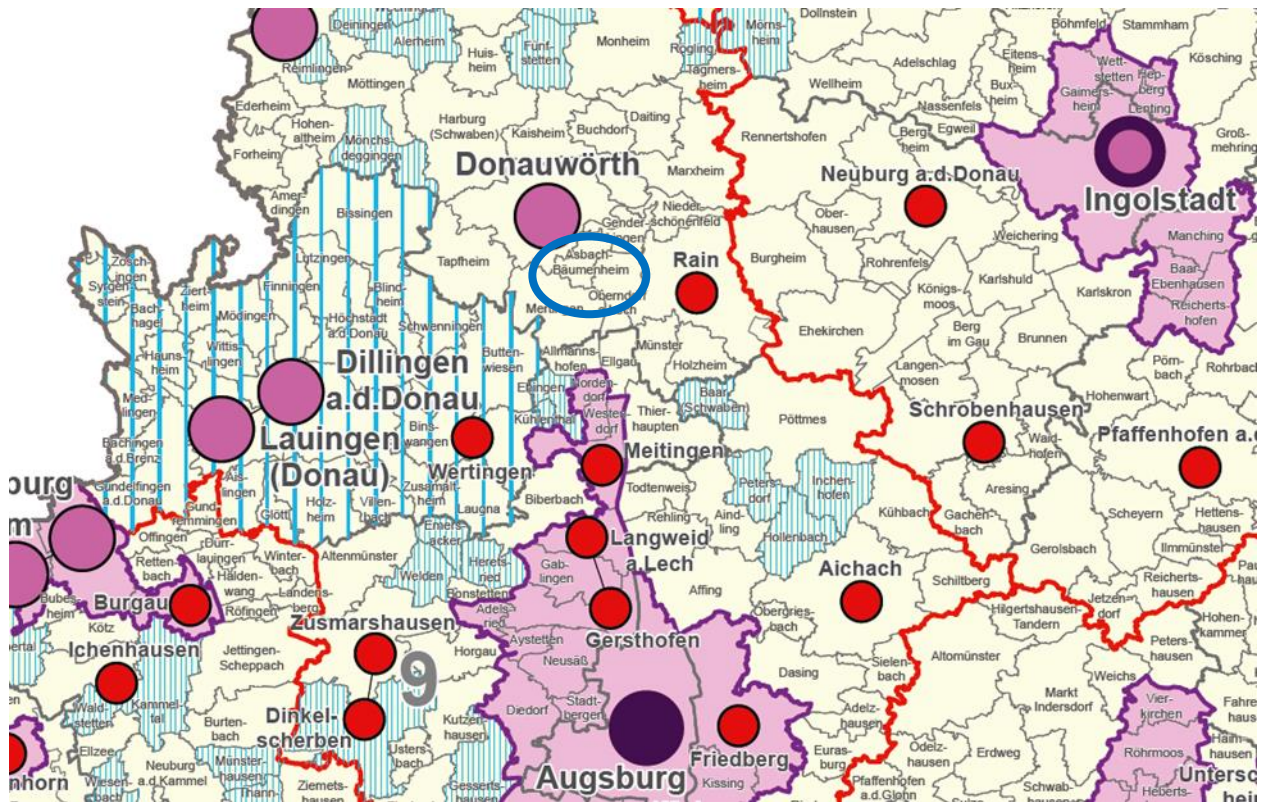


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1 LEP (Z)).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (1.1.2 LEP (Z)).
- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (1.3.2 LEP (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 LEP (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 LEP (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 LEP (Z)).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 LEP (G)).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde im ländlichen Raum, in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

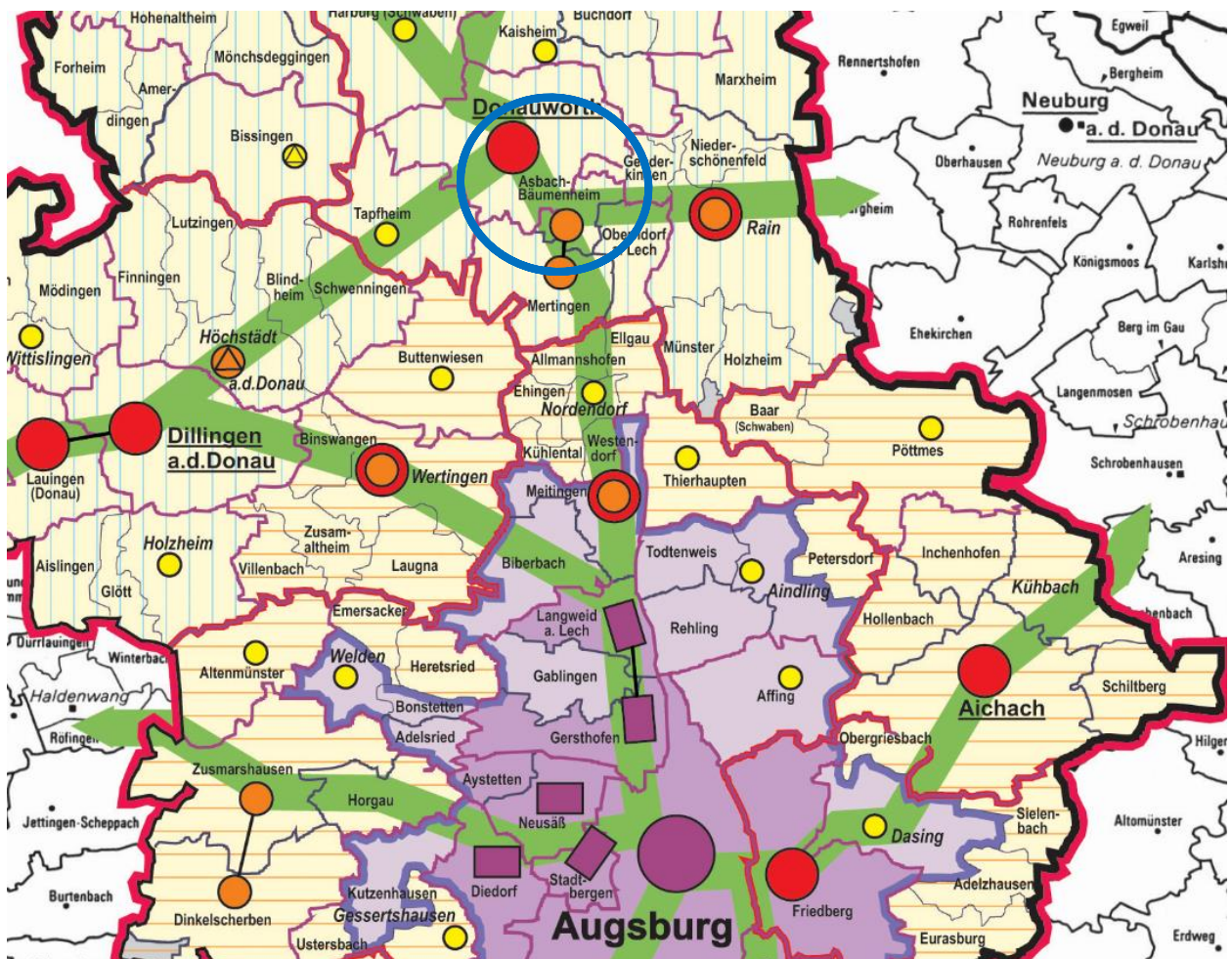


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich weder landschaftliche Vorbehaltsgebiet, Regionale Grünzüge noch Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete.

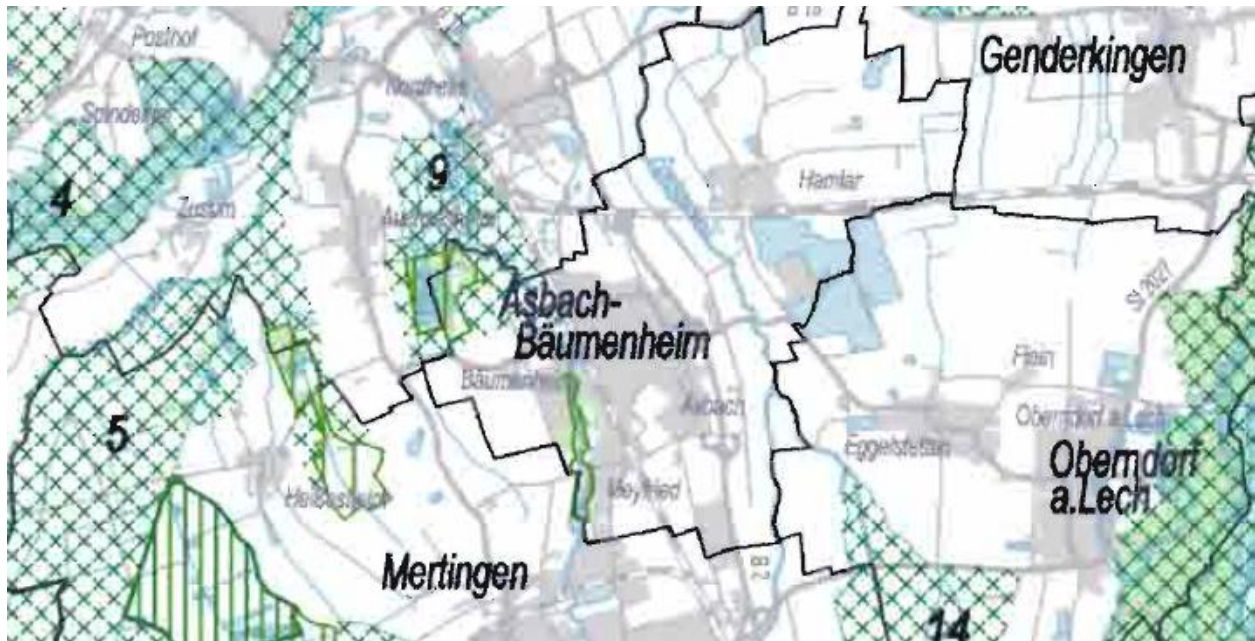


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 2.427 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 1429, 1429/13, 1429/14 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1429/1 und 1428.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

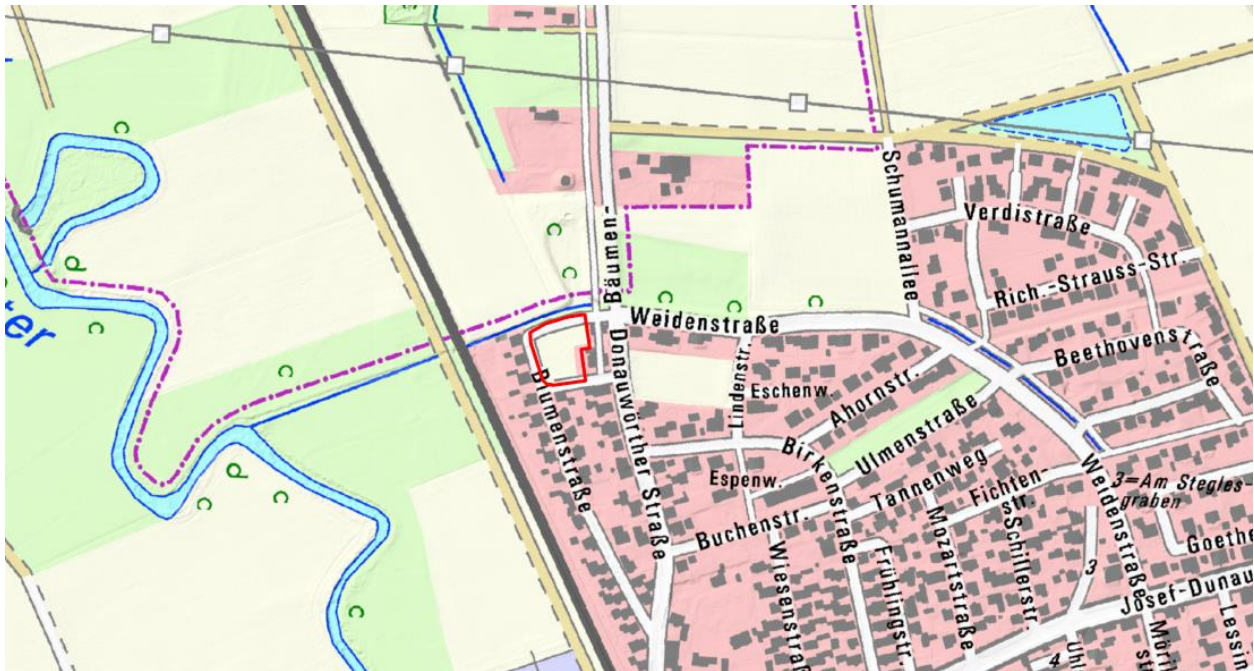


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Blumenstraße und die Gemeindegrenze
- Im Osten durch Wohnbebauung und die Donauwörther Straße
- Im Süden durch die Blumenstraße und Wohnbebauung
- Im Westen durch die Blumenstraße und Wohnbebauung.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist überwiegend eben. Das Plangebiet weist keine Gehölzstrukturen auf und ist derzeit eine Wiesenfläche.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Arten- und Lebensräume, Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

5.2 Schutzgut Boden

Der Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm und ist als Ackerland laut Bodenschätzung (WMS BY Bodenschätzung) dargestellt. Durch die geplante Bebauung wird das Plangebiet zum Teil versiegelt. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

5.3 Schutzgut Fläche

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Asbach-Bäumenheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Planvorhaben werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

5.4 Schutzgut Wasser

Im Norden des Plangebietes wird eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem mit einer Wassertiefe von 0-0,5 m dargestellt. Durch die Festsetzung, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss zwischen 0,25 m und 0,50 m über der Blumenstraße liegen muss, soll vermieden werden, dass Wasser in die Gebäude eindringen kann.



Abbildung 8: Hochwassergefahrenfläche HQextrem

5.5 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der zulässigen Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die vorliegende Planung werden umfassende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Diese verringern grundlegend die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung, was sich begünstigend auf das Lokalklima

auswirkt. Der Standort befindet sich nahe des ländlichen Umfeldes, weshalb von geringfügigen Auswirkungen bzw. von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima ausgegangen werden kann. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Es liegen daher keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

5.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

5.7 Schutzgut Landschaft

Durch die vorliegende Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Das Plangebiet wird in das Landschaftsbild gut integriert, da an das Plangebiet bereits im Osten, Süden und Westen Wohnbebauung angrenzt.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung ist städtebaulich vertretbar und erwünscht, da sich das Plangebiet optimal in die bestehenden Strukturen einfügt. Zudem wird dadurch die zusätzliche Wohnnutzung gestärkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient primär der Schaffung von Wohnbauland. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem reinen Wohngebiet insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, was durch die Grundstücksgrößen ermöglicht wird.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird optimal durch die Blumenstraße erschlossen.

6.3 Grünordnungskonzept

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölz-pflanzung) zu begrünen.

Zudem sind mindestens 2 Bäume pro Grundstück zu pflanzen, was das Plangebiet eingrünt und der Klimaanpassung entgegenkommt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung des Gebietscharakters. Das auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzte reine Wohngebiet entspricht der planerischen Grundkonzeption der Gemeinde, in diesem Bereich Wohnbauflächen zu entwickeln (Flächennutzungsplan).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan werden Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen nicht geändert. Diese entsprechen unverändert den derzeitigen Anforderungen an die bauliche Nutzung des Gebietes.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

An der Bauweise und den Festsetzungen hinsichtlich der Grenzabstände erfolgt keine Änderung. Es gilt die offene Bauweise und die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan nur im westlichen und östlichen Teil überbaubare Flächen festgesetzt sind, jedoch der Bereich in der Mitte im Sinne der Nachverdichtung ebenfalls bebaubar sein soll, soll dieser Bereich städtebaulich geordnet werden. Damit kann das Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich umgesetzt werden.

7.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß der §§ 12 und 14 BauNVO überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird gewährleistet, dass diese im Freistellungsverfahren zulässig sind. Jedoch dürfen sie zwischen den Baugrenzen und den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht errichtet werden, um den Charakter der Umgebung zu entsprechen.

8. 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 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 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 gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Solarenergie

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich | 2.427 m² | 100,0 % |
|--------------------------------|----------------------------|----------------|
| Überbaubare Grundstücksflächen | 1.314 m ² | 54 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 354 m ² | 15 % |
| Nicht überbaubare Flächen | 759 m ² | 31 % |