

---

# GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Marktplatz Ortsmitte mit Park“

### D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Fassung vom 07.07.2020

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20007

Bearbeitung: Marlene Theiner, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.	Beschreibung des Änderungsbereichs .....	7
4.	Beschreibung des Planvorhabens.....	8
5.	Begründung der Änderungen .....	8
6.	Umweltbelange.....	10
7.	Flächenstatistik .....	10

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim möchte den Bebauungsplan „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ ändern, um im Südosten des Marktplatzes die Erweiterung medizinischer Einrichtungen und Angebote sowie die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen. Um die erforderlichen Flächen bereitzustellen, ist es erforderlich die bestehende Baulinie sowie die Baugrenze Südöstlich des Marktplatzes um ca. 3 m nach Süden anschließend an die bestehende Parkfläche zu verschieben bzw. weiterzuführen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) erhöht. Ziel der Gemeinde ist es, diesen Bereich als Ortsmitte zu stärken und das Angebot an medizinischer Versorgung zu sichern und auszubauen sowie zentrumsnahen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ 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 m<sup>2</sup> (2,0 ha).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung beträgt insgesamt 722 m<sup>2</sup>. Damit ist die Voraussetzung erfüllt, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt.

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. 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.

##### 2.1.1 Beteiligungsverfahren

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).

Umweltbezogene Stellungnahmen liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. 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 des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ ist im aktuell fortgeschriebenen Flächennutzungsplan (Fassung vom 24.09.2019) überwiegend als gemischte Baufläche des Gebietscharakters Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO dargestellt. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich genehmigt. Im Süden befindet sich eine Grünfläche. Nördlich und westlich grenzen ebenfalls als MU dargestellte Bereiche an. Im Süden schließen Gewerbeflächen an. Westlich verläuft die Bahnstrecke Donauwörth-Augsburg.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte keine Änderung des Gebietscharakters. Die Gebietsart entspricht damit den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (MI), da ein Grundstück für die Festsetzung einer Gebietsart nicht ausreichend ist. Das auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzte Mischgebiet entspricht der planerischen Grundkonzeption der Gemeinde, in diesem Bereich gemischte Bauflächen zu errichten, worunter auch das MU fällt. In absehbarer Zeit ist geplant, im Bereich des Marktplatzes ein MU zu entwickeln. Hierfür soll eine Änderung der Gebietsart des gesamten Bebauungsplanes (über die 4. Änderung hinaus) in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

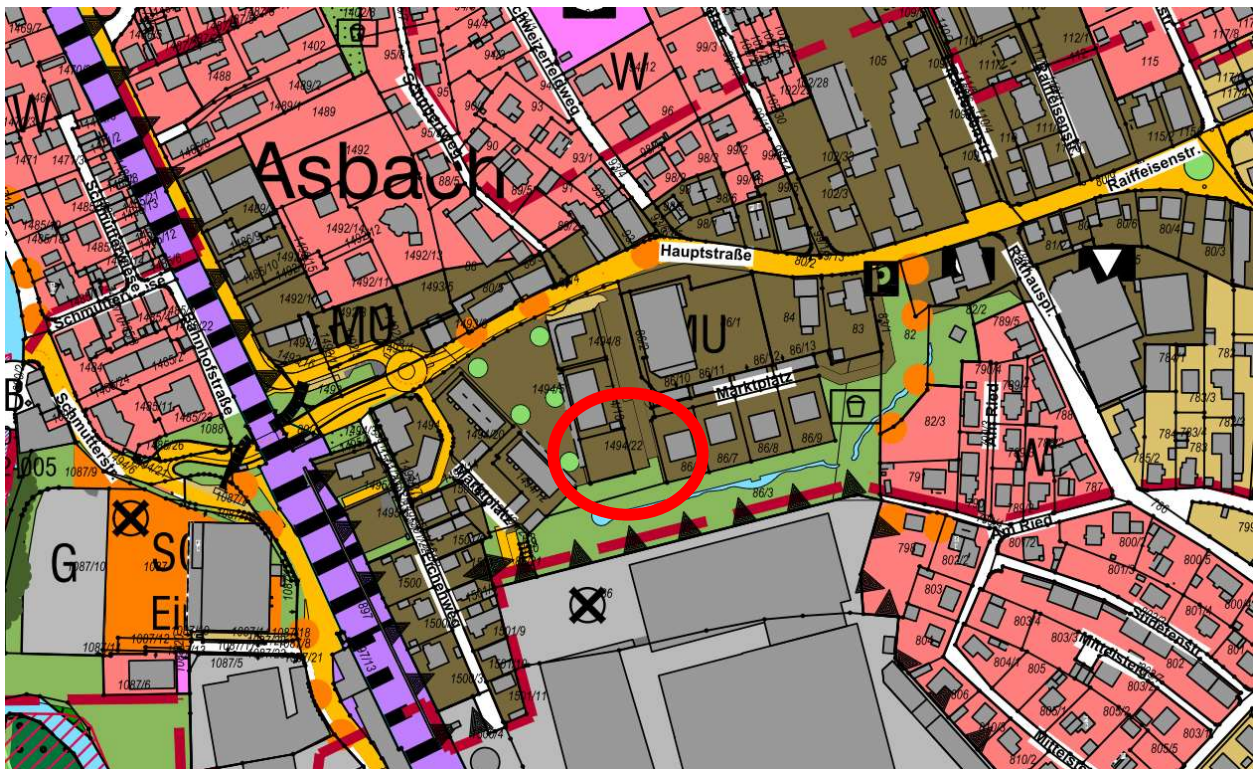
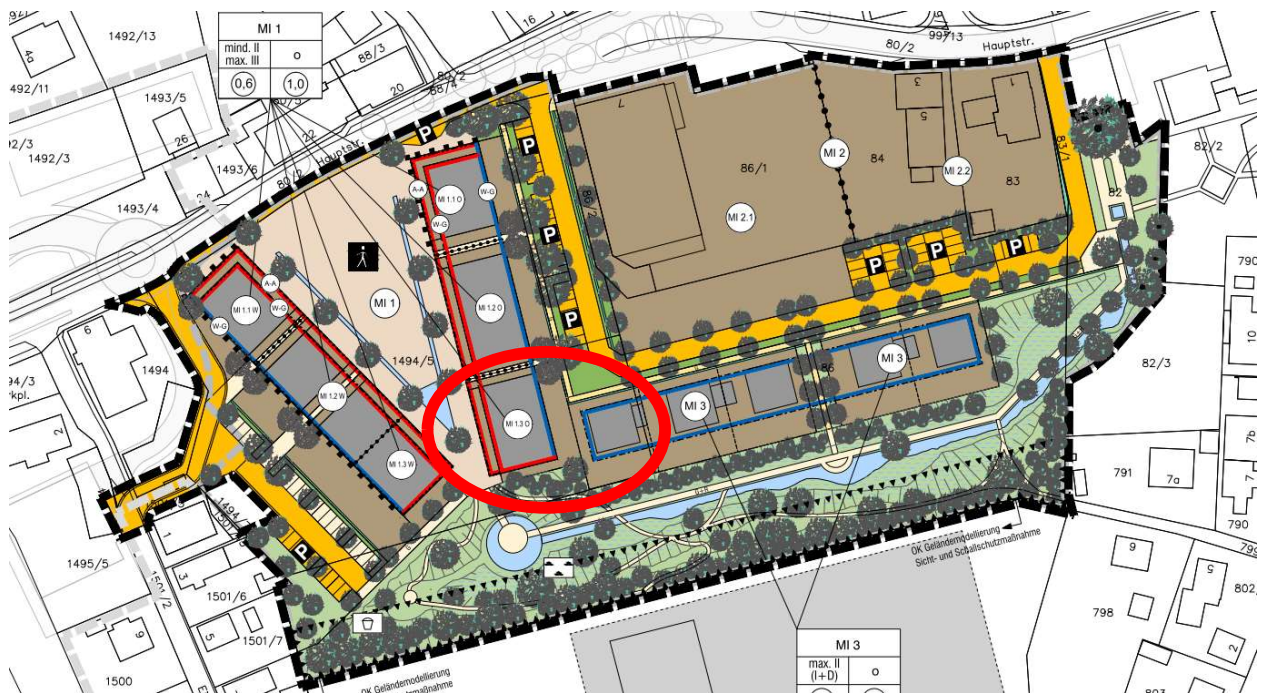


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 24.09.2019) mit Plangebiet (rot umrandet), o. M.

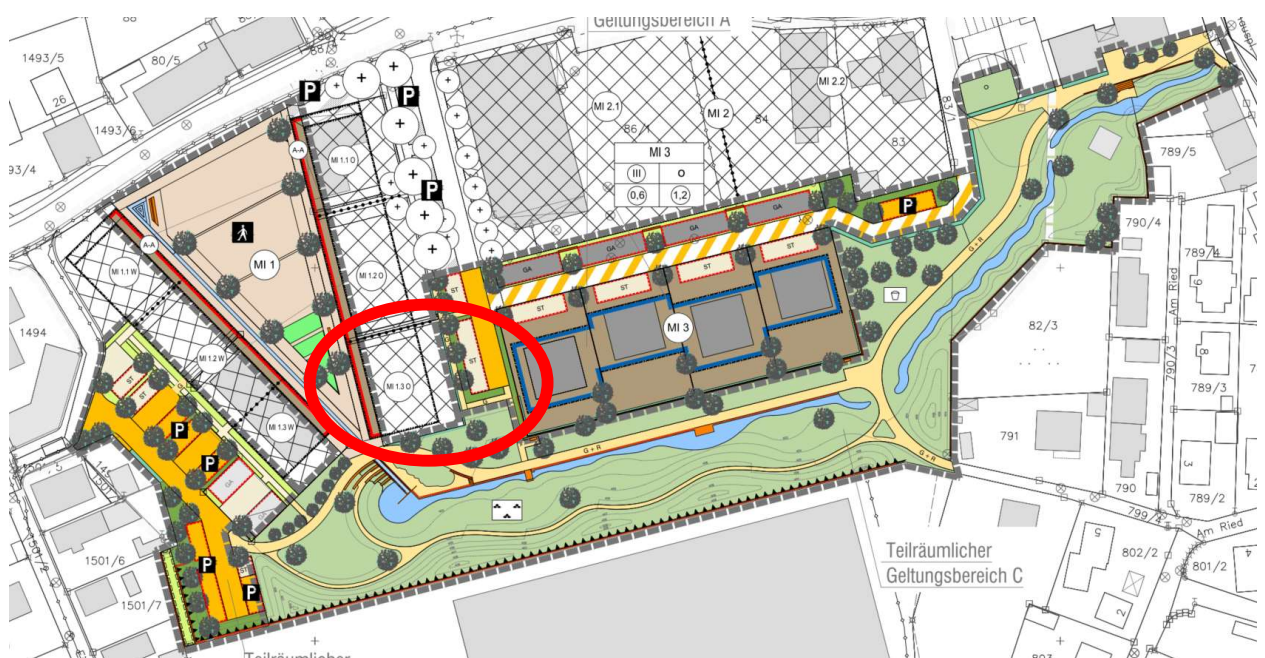
### 2.3 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“

Der Bebauungsplan „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung vom 19.05.2009), wurde zwischenzeitlich dreimal geändert. Im Nachfolgenden sind diese Änderungen dargestellt. Relevant für die 4. Änderung sind dabei die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung (Fassung vom 27.03.2012). Alle zeichnerischen Festsetzungen der vorangehenden Änderungen sowie der Ursprungfassung werden somit durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ ersetzt. Die textlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend unberührt.

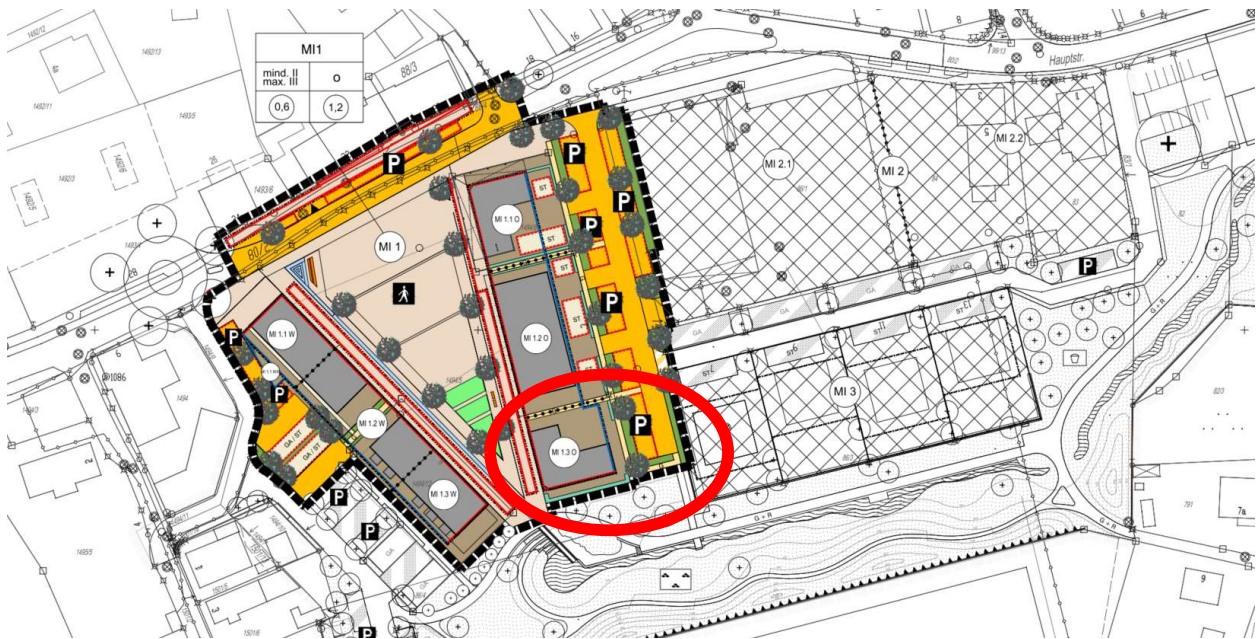
#### Bebauungsplan „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung vom 19.05.2009)



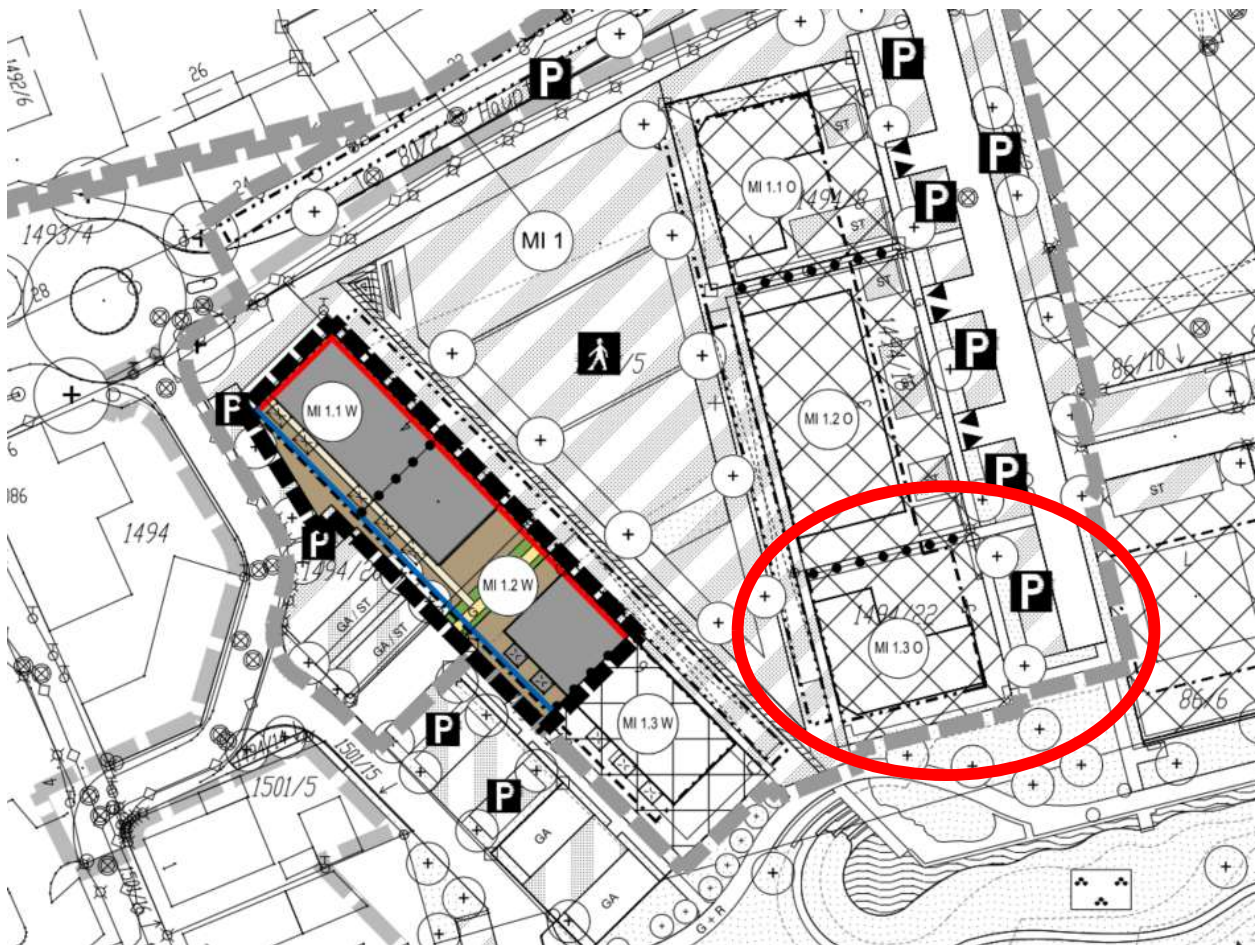
#### 1. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung vom 08.02.2011)



2. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung vom 27.03.2012)



3. Änderung des Bebauungsplans „Marktplatz Ortsmitte mit Park“ (Fassung vom 29.07.2014)



### 3. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 722 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1494/22 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1494/5 und 86/3. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

#### 3.2 Lage und Bestandssituation



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Marktplatzes in Asbach-Bäumenheim. Der Marktplatz selbst sowie die vorgesehene Bebauung sind mit Ausnahme des Planbereichs vollständig hergestellt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab und steigt dann zum südlich befindlichen Lärmschutzwall wieder an. Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist nicht bebaut. Gehölzbestände sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Gehweg, Bebauung mit Mischnutzung (derzeit Physiopraxis)
- Im Osten: Gehweg, öffentliche Stellplätze und Wohnen
- Im Süden: Grünfläche (öffentliche Parkanlage mit Wasserflächen)
- Im Westen: Marktplatz

#### 4. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Geplant ist ein Geschößwohnungsbau mit Tiefgarage/Kellergeschoß, EG, 1. OG und 2. OG. Im EG ist die Umsiedlung der ortsansässigen Zahnarztpraxis mit Zahnlabor geplant sowie die Ansiedlung eines Diabetes-Shops.

Im 1. OG sollen drei Wohnungen zu je ca. 80 qm mit Loggien gegen Süden entstehen. Im 2. OG sollen zwei Penthouse-Wohnungen zu je ca. 100 qm mit Dachbalkon entstehen. Das geplante Gebäude soll in Massivbauweise errichtet werden und mit einer Pellets-Heizanlage betrieben werden. Alle Wohnungen erhalten gegen Süden ausgerichtet große Glasfronten. Das Gebäude wird barrierefrei geplant inkl. notwendigem Aufzug über alle Geschöße.

Im Süden sollen zudem die südlich angrenzenden Grünflächen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden. Die baulichen Anlagen (Gebäude sowie Verkehrsflächen) sollen entsprechend der im Umfeld bereits vorherrschenden Eingrünungen durch eine Buchenhecke abgegrenzt werden.

#### 5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

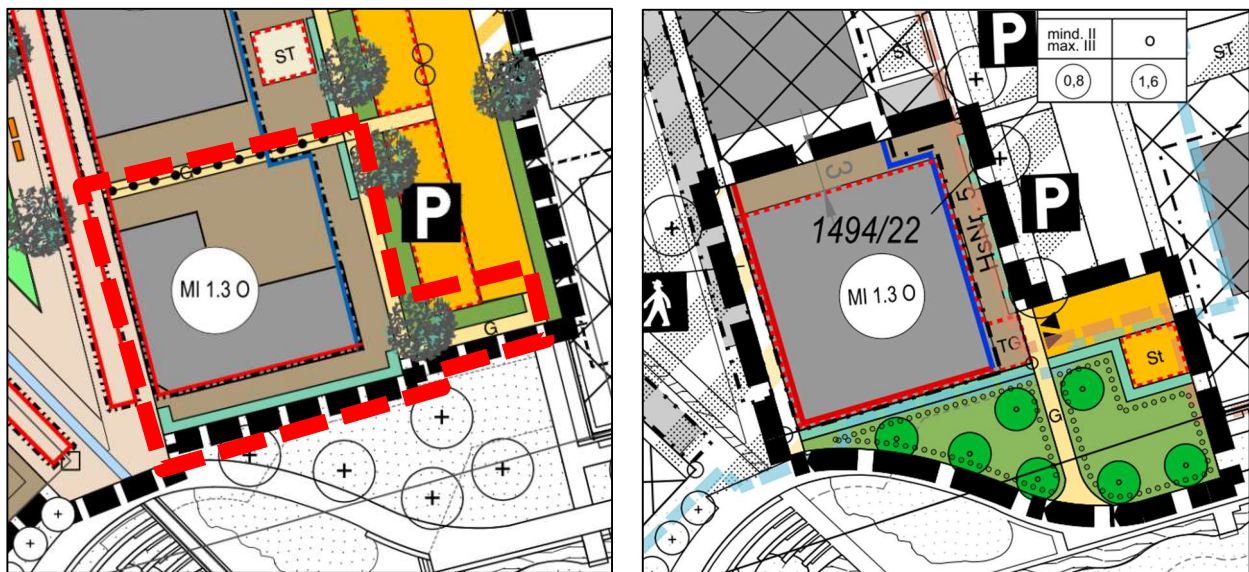


Abbildung 4: Gegenüberstellung der zeichnerischen Änderungen: 2. Änderung i. d. F. v. 27.03.2012 (links); Entwurf zur 4. Änderung (rechts); o. M.

	Aktuell gültige Festsetzungen	4. Änderung
Art der baulichen Nutzung	MI gem. § 6 BauNVO	MI gem. § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GRZ 0,6</li> <li>▪ GFZ 1,2</li> <li>▪ Mind. zwei und max. drei Vollgeschosse</li> <li>▪ TH max. 9,50 m</li> <li>▪ FH max. 12,0 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>GRZ 0,8</b></li> <li>▪ <b>GFZ 1,6</b></li> <li>▪ Mind. zwei und max. drei Vollgeschosse</li> <li>▪ TH max. 9,50 m</li> <li>▪ FH max. 12,0 m</li> </ul>
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offene Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offene Bauweise</li> </ul>

Abbildung 3: Gegenüberstellung der textlichen Änderungen; bisher gültigen Festsetzungen (links); 4. Änderung (rechts)



### **5.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Die Art der Nutzung wird nicht geändert. Es ist ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen ist im Erdgeschoss die Nutzung durch eine bereits ortsansässige Zahnarztpraxis mit Zahnlabor sowie die Ansiedlung eines Diabetes-Shops. Die Obergeschosse (1. und 2. OG) sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Diese geplanten Nutzungen erfordern keine Änderung der bisher gültigen Festsetzungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Aufgrund der nutzungsbedingt erforderlichen Flächen sowie der ebenfalls nutzungsbedingt notwendigen Stellplätze und der Errichtung einer Tiefgarage, ist die Änderung des Maßes der Nutzung erforderlich. Dieses wird dadurch geändert, dass zum einen die westliche und südliche Baulinie sowie die östliche Baugrenze nach Süden um ca. 3 m verlängert bzw. verschoben werden. Hierdurch vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,6 erhöht. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen in einem Mischgebiet die Obergrenzen für GRZ und GFZ bei 0,6 und 1,2. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenze des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist dieser Bereich als urbanes Gebiet dargestellt. Ziel der Gemeinde ist es demnach in diesem Bereich eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. An der südlichen Grundstücksgrenze soll die Anpflanzung einer Buchenhecke sowie von Bäumen Sträuchern erfolgen. Hierdurch sollen einerseits die optischen Auswirkungen der Grenzbebauung minimiert, andererseits die Erhöhung der GRZ und GFZ kompensiert werden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden u. a. aufgrund der Lage des Änderungsbereiches – südlich grenzt eine weitläufige öffentliche Grünfläche an – nicht gesehen.

### **5.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung**

An der Bauweise und den Festsetzungen hinsichtlich der Grenzabstände erfolgt keine Änderung. Es gilt die offene Bauweise und eine abweichende Abstandsflächenregelung (Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m).

### **5.4 Garagen und Stellplätze**

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.

### **5.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Naturschutzfachliche Aus-

gleichsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## 6. UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Hierdurch erfolgt eine höhere Versiegelung als bisher vorgesehen. Aufgrund der Zentralität des Vorhabens und das Bestreben der Gemeinde Asbach-Bäumenheim diesen Bereich als Ortsmitte durch das Angebot und die Sicherung verschiedener Versorgungseinrichtungen sowie zentrumsnahem Wohnen zu stärken, soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Da im Süden direkt eine weitläufige öffentliche Grünfläche anschließt, erfolgt durch die zusätzliche Versiegelung keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange. Südlich angrenzend soll die Anpflanzung einer Hecke sowie von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Hierdurch sollen einerseits die optischen Auswirkungen der Grenzbebauung minimiert, andererseits die Erhöhung der GRZ und GFZ kompensiert werden.

## 7. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.020,9 m<sup>2</sup></b>
Grundstück Fl. Nr. 1494/22	579,9 m <sup>2</sup>
Grundstück Fl. Nr. 1494/5 (Teilfläche)	350,6 m <sup>2</sup>
Grundstück Fl. Nr. 86/3 (Teilfläche)	90,4 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	548,5 m <sup>2</sup>
davon geplantes Gebäude	415,0 m <sup>2</sup>
Gehweg	32,1 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	90,1 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz)	34,1 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	316,2 m <sup>2</sup>