
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Nord-West“

Fl. Nrn. 1394, 1394/1, 1394/2, 1394/3 und Teilfl. Nr. 1395/2

D) 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 29.09.2020

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20077

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Beschreibung des Änderungsbereichs	5
4. Begründung der Änderungen	8
5. Umweltbelange	9

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Änderung wird zusätzliches Baurecht für Wohnraum geschaffen und dem § 13a BauGB mit dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich in besonderem Maße nachgekommen. Er dient somit dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Wie aus dem Flächennutzungsplan und aus einem älteren Luftbild ersichtlich ist, war im Plangebiet bereits Gebäudebestand vorhanden. Im Bebauungsplan von 1963 und dessen Änderung 1968 sind überbaubare Flächen nur im Osten und Westen festgesetzt. Nach heutiger Auffassung wäre der Bereich in der Mitte des Grundstückes gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu werten. Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und immissionsschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 11. 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 1.700 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 des Bebauungsplanes „Nord-West“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 24.09.2019) als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich, östlich und westlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Westlich verläuft die Bahnstrecke Donauwörth-Augsburg.

Im Flächennutzungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Boden südlich des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann.

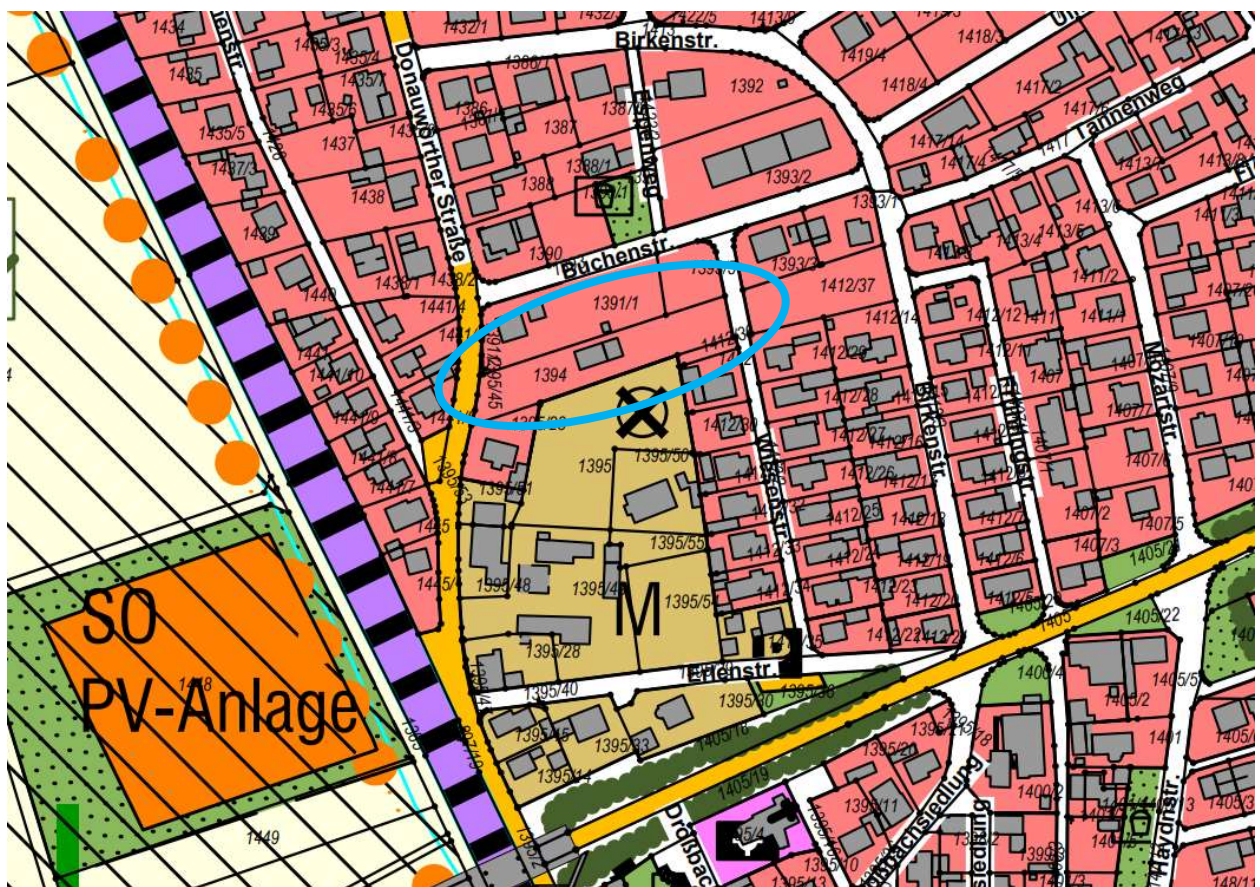


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 24.09.2019) mit Plangebiet (blau umrandet), o. M.

2.3 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes „Nord-West“

Eine erste Änderung für diesen Bereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.1963 wurde am 01.04.1968 von der Regierung von Schwaben genehmigt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt laut Landesentwicklungsplan im „Allgemein ländlicher Raum“ und befindet sich in der Nähe eines Oberzentrums.

Bei der Aufstellung der 11. 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 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

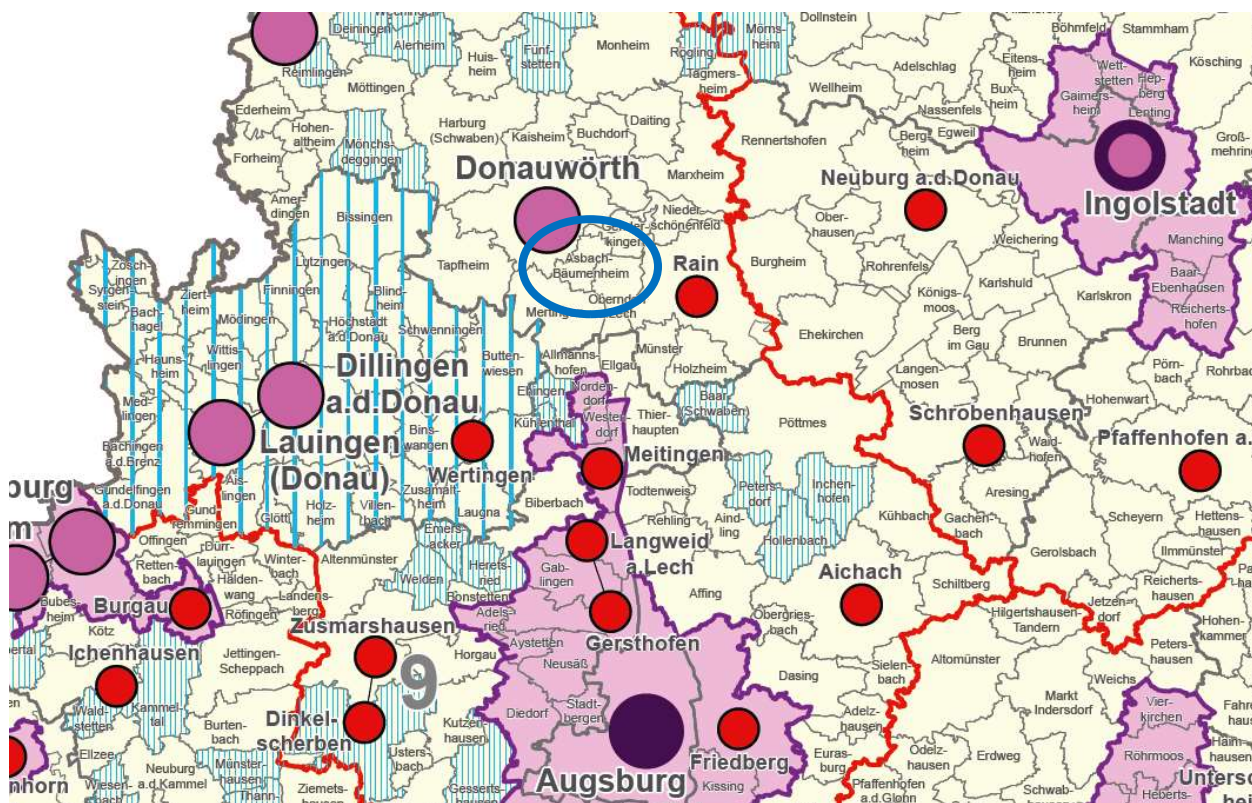


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2018 - Strukturkarte

- 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 2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde im ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und in der Nähe eines Mittelzentrums (Donauwörth).

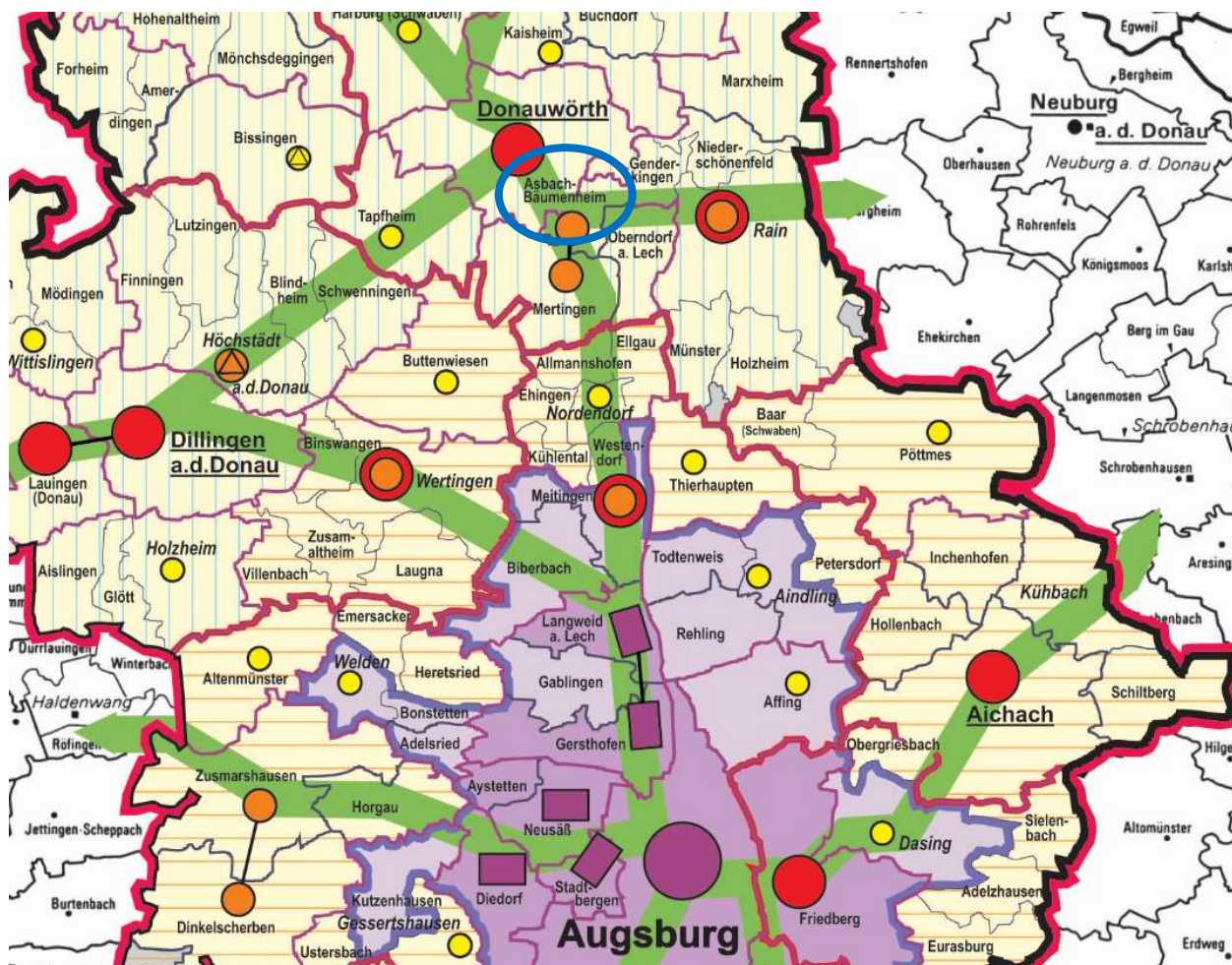


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP9) – Raumstrukturkarte

4. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 1.700 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1394, 1394/1, 1394/2, 1394/3 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1395/2. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

4.2 Lage und Bestandssituation

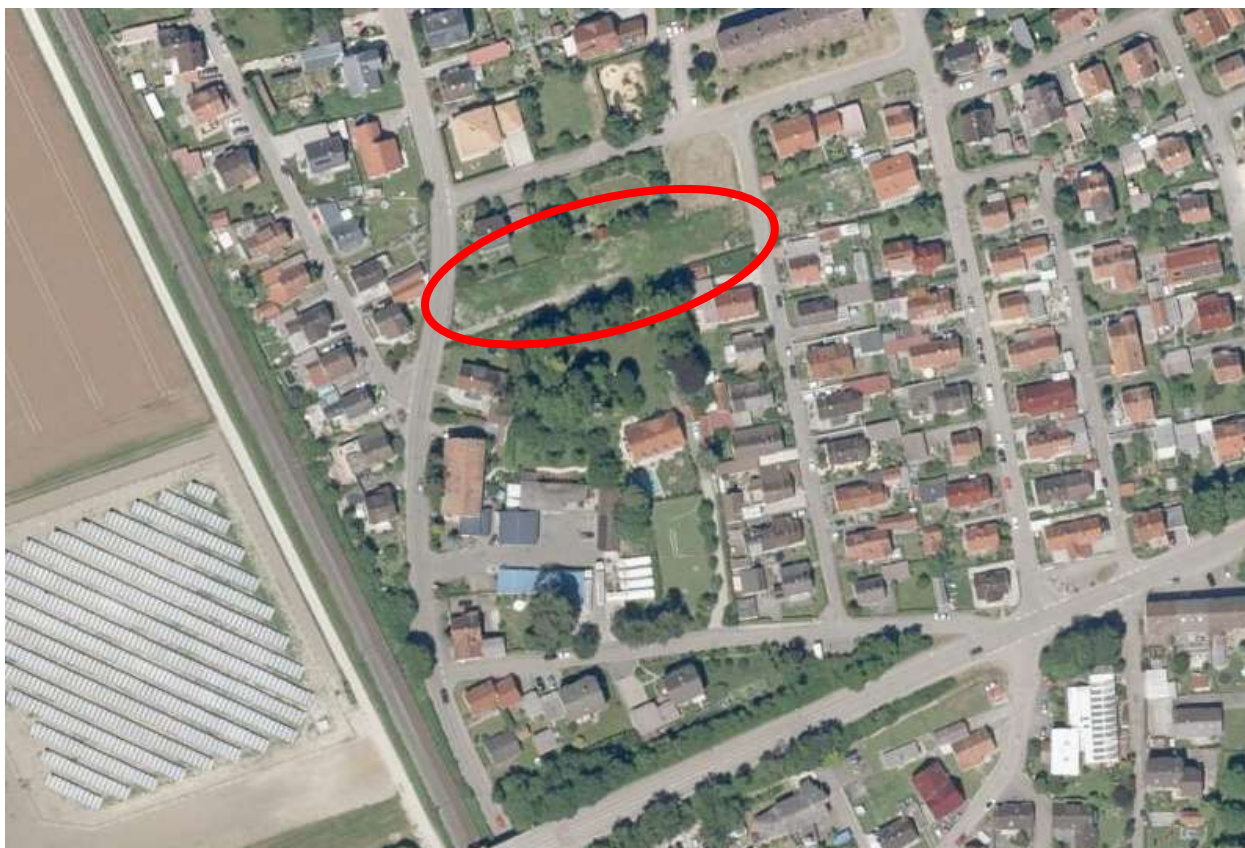


Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 20120 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Asbach der Gemeinde Asbach-Bäumenheim. Das Gelände ist eben, liegt derzeit brach und ist nicht bebaut. Gehölzbestände sind ebenfalls nicht vorhanden. Durch die Fl.-Nrn. 1394/1 und 1394/3 läuft ein verrohrter Bachlauf („Stegelesgraben“) von Nord nach Süd. Dieser ist zu erhalten und zu sichern.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Bebauung mit Wohnnutzung, Buchenstraße
- Im Osten: Wiesenstraße mit angrenzender Wohnbebauung
- Im Süden: Grünfläche (private Parkanlage mit Gehölzbestand), Bebauung mit Wohnnutzung
- Im Westen: Donauwörther Straße mit angrenzender Wohnbebauung

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im Zuge der 11. 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).

5.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

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.

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 die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

Wie aus der Flurkarte im Flächennutzungsplan ersichtlich, war in diesem Bereich ursprünglich Bebauung vorhanden. Die Bebauung wurde zwischenzeitlich beseitigt und soll in Zukunft durch Festsetzungen der überbaubaren Fläche wieder errichtet werden können.

5.5 Garagen und Stellplätze

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.

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.

Das Plangebiet stellt sich als Grünland ohne Gehölzbestände dar. Ebenso wie die Gehölzstruktur ist zwischenzeitlich auch die Bebauung nicht mehr vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorzufinden und auch keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.



Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung (Bing 2020)