
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN

„Am Riedweg“

(Ortsteil Hamlar)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13b 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 26.07.2022

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: 22037
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

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

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung, für freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geschaffen, umso den vorhandenen Wohnraumbedarf des Ortsteils Hamlar, Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu decken.

Durch die Überplanung dieser Außenbereichsfläche kann das Grundstück belebt und in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Damit wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm durch das Vorhaben, u.a. in Bezug auf neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, nachgekommen.

Da das Plangebiet direkt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, werden die Flächen, welche aktuell als Außenbereichsflächen zu definieren sind, in den Innenbereich einbezogen (Verfahren gemäß § 13b BauGB).

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hamlar soll durch den Bebauungsplan „Am Riedweg“ geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

2. VERFAHREN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

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).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Bebauungsplan „Am Riedweg“ sind für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

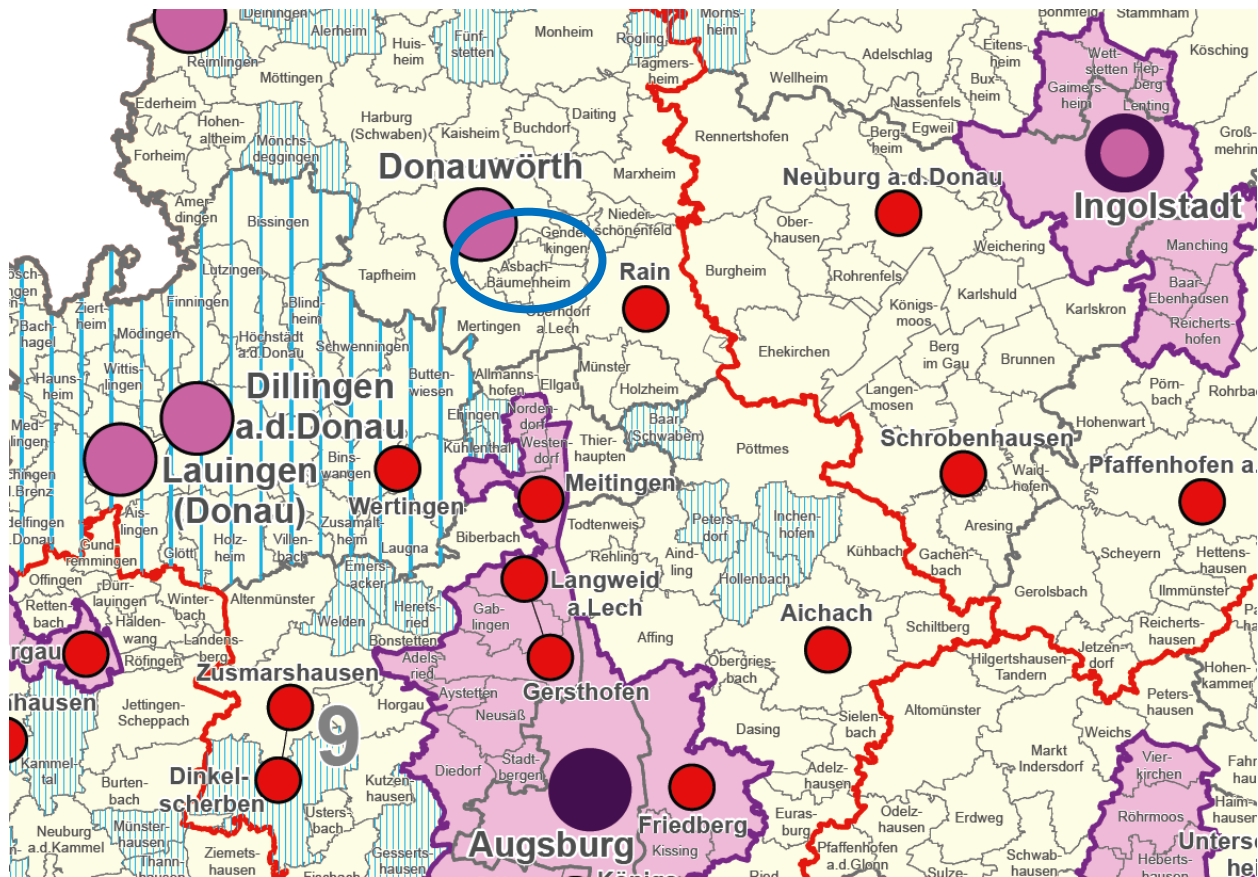


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2020

4.1.1 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

4.1.2 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

4.2 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 Asbach-Bäumenheim im ländlichen Raum. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Donauwörth. Die Gemeinde liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Lage an dieser Entwicklungsachse zwischen Donauwörth und Augsburg zeigt sich die Attraktivität von Asbach-Bäumenheim als Wohnort und führt zu einem hohen Bedarf an Wohnraum.

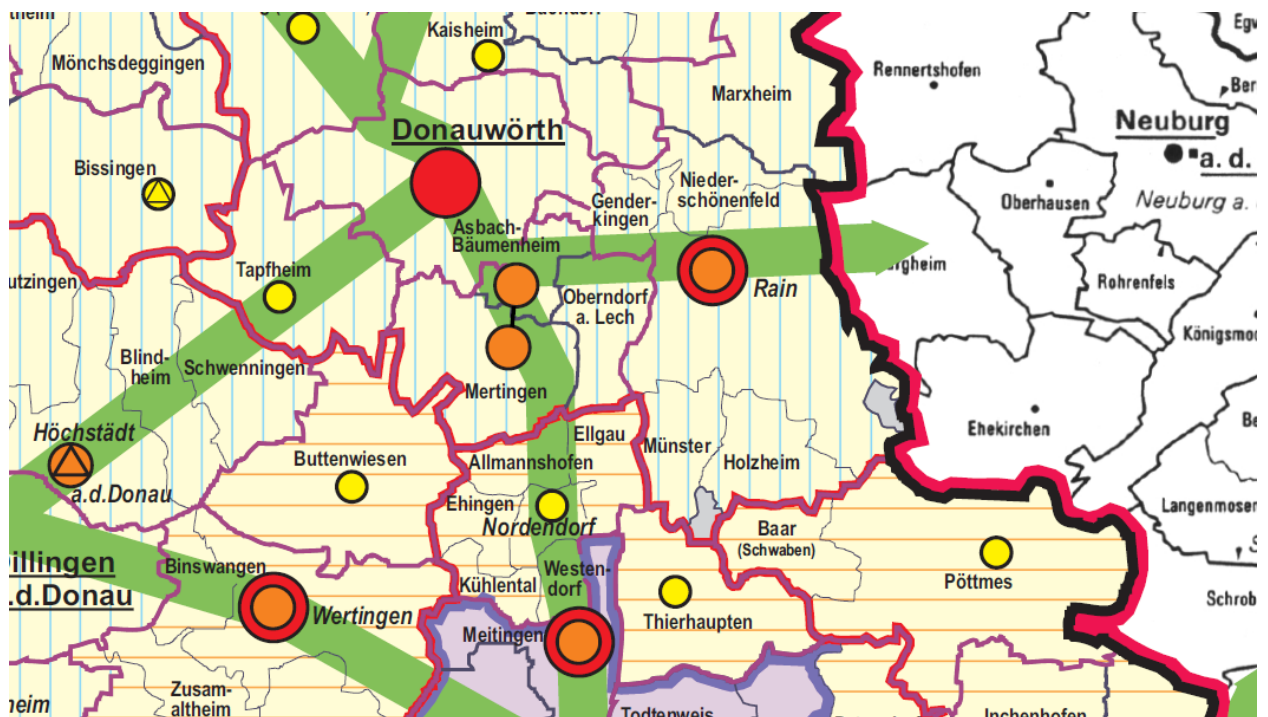


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (RP9)

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Siedlung und Versorgung. In der Gemeinde befindet sich ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Des Weiteren werden keine Aussagen getroffen.

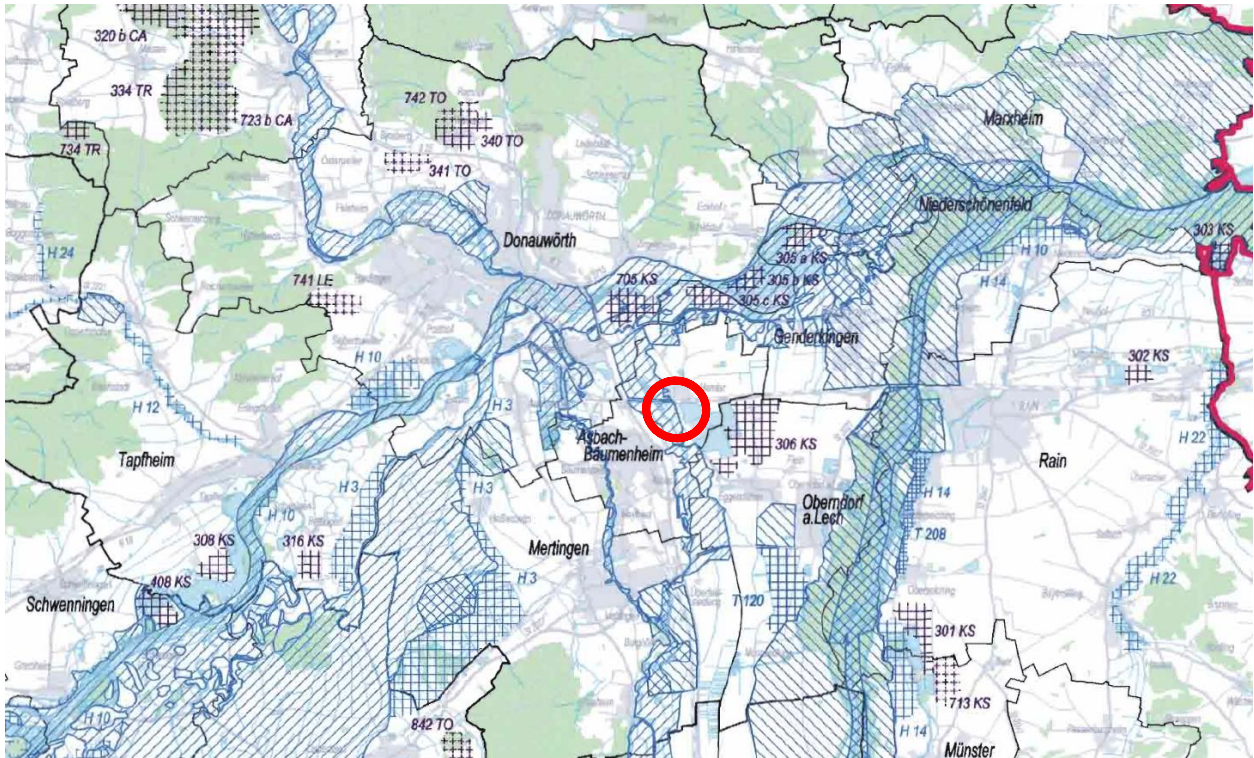


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. In der Gemeinde befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren werden keine Aussagen getroffen.

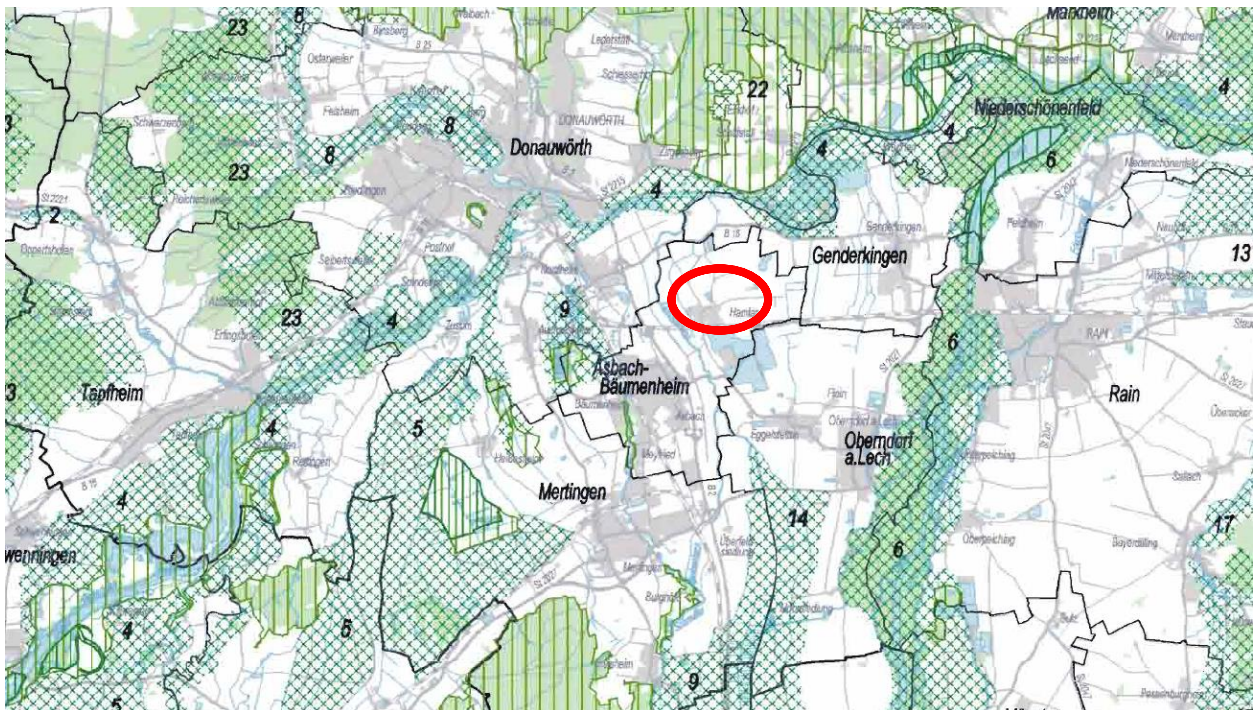


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.752 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 2607/18 und befindet sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Asbach-Bäumenheim im Ortsteil Hamlar.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

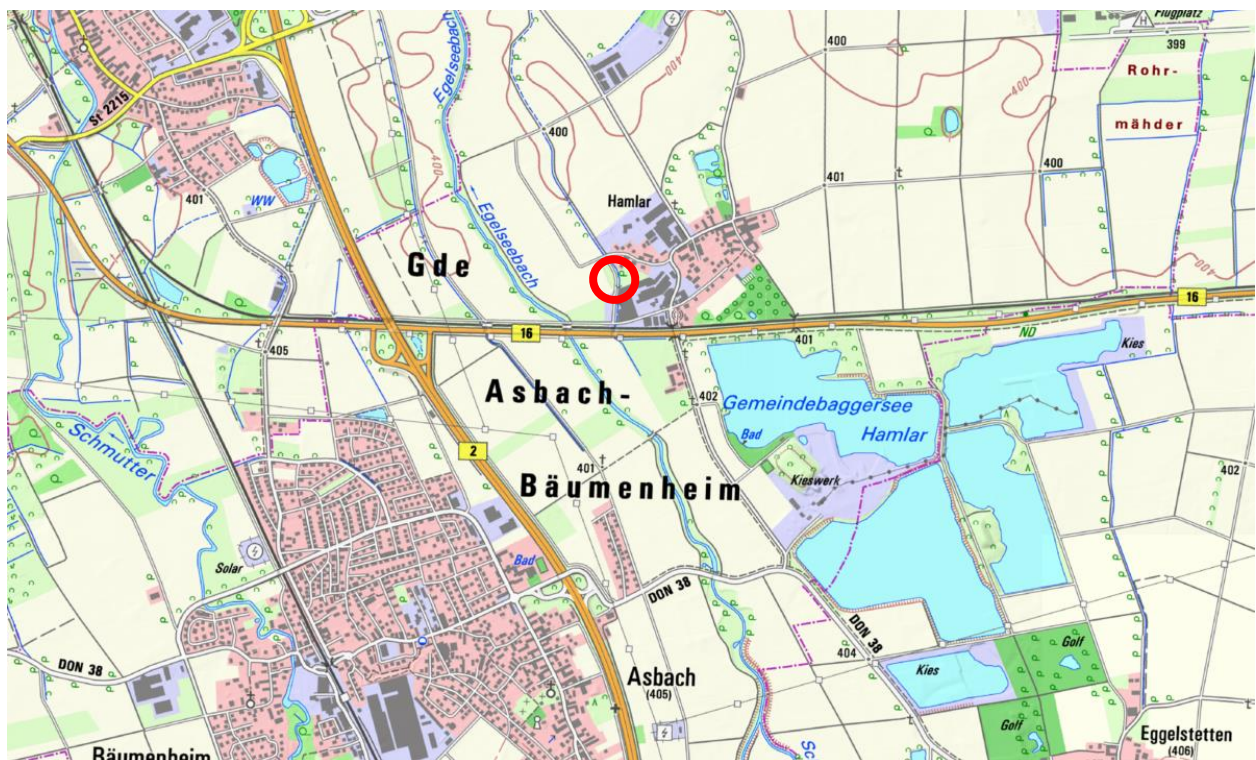


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Im Osten durch Grünstrukturen und Wohnbebauung
- Im Süden durch den Riedweg und dahinterliegender Wohnbebauung
- Im Westen durch einen landwirtschaftlich genutzten Schotterweg und Grünstrukturen mit dahinterliegendem Bach

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist überwiegend eben und besitzt im Süden Gehölzstrukturen. Ansonsten besteht das Gelände aus einer Schotterfläche.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet (rot), o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. 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.

6.1 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. Südlich des Plangebietes auf Flurnummer 202/1 befindet sich eine ca. 3.400 m² große Fläche des Ökflächenkatasters. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

6.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer Kies- und Schotterfläche mit darunterliegenden nichtbindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert und überwiegend sandigem

Lehm. 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.

6.3 Schutzgut Fläche

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

6.4 Schutzgut Wasser

Über das gesamte Plangebiet ist eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem vorhanden. Die Wassertiefen liegen in dem Gebiet bei 0,0 bis 0,5 m. Durch die Festsetzung, dass die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses höher als 401,5 m ü. NHN liegen muss, soll vermieden werden, dass Wasser in die Gebäude eindringen kann.



Abbildung 8: Plangebiet (rot) mit Hochwassergefahrenfläche, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6.5 Schutzgut Landschaftsbild

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 die geplante Bebauung den Ortsteil Hamlar abrundet und die grünordnerischen Festsetzungen sich optimal am Ortsrand einfügen.

6.6 Schutzgut Klima und Luft

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 im ländlichen Umfeld, 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.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Südlich von Hamlar liegt die B16. Das Plangebiet wird durch den anfallenden Lärm der B16 nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

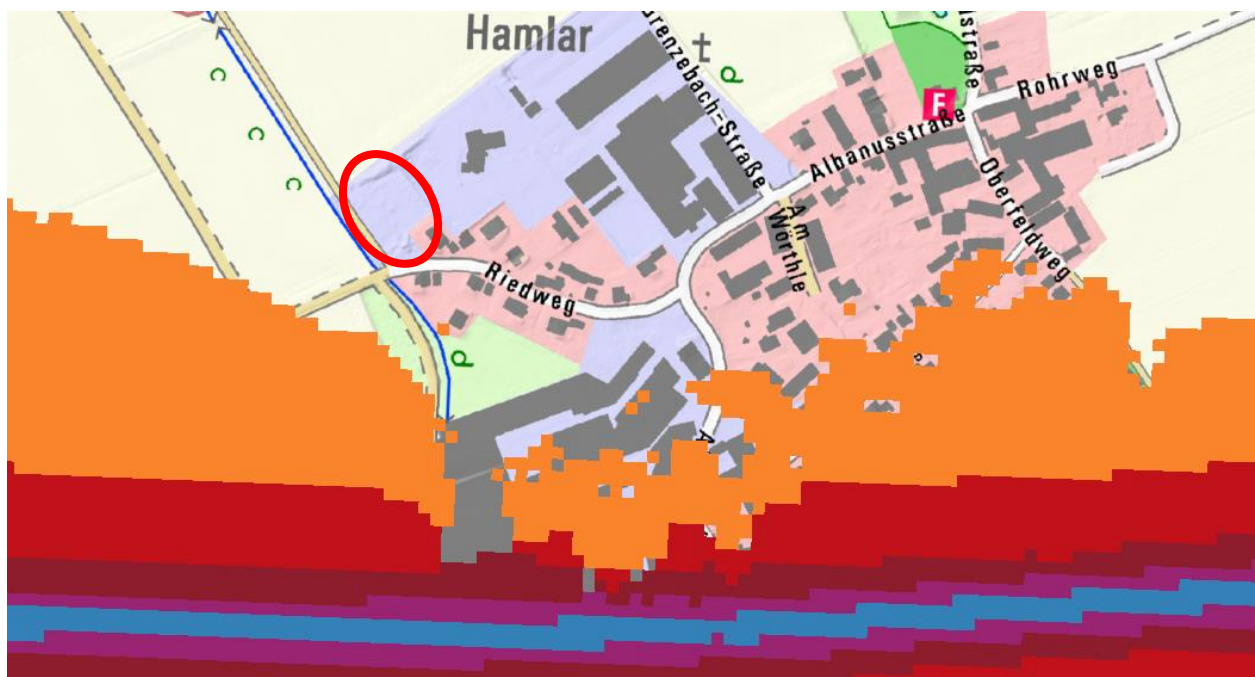


Abbildung 9: Lärm an Hauptverkehrsstraßen – Pegelraster LDEN

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung ist städtebaulich vertretbar und erwünscht, da sich das Plangebiet optimal in die bestehenden Strukturen des Ortsteils Hamlar einfügt und den Ortsrand durch die Grünordnung abrundet. Zudem wird der Ortsteil durch die zusätzliche Wohnnutzung gestärkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient primär der Schaffung von Wohnbauland. Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, sodass den hier vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten dementsprechend überwiegend Größenordnungen aufweisen, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar sind.

7.2 Verkehrskonzept

Die geplanten Grundstücke werden durch eine Stichstraße, die in einem Wendehammer endet erschlossen.

7.3 Grünordnungskonzept

Durch die festgesetzten Bäume im Nordwesten wird die Ortsrandeingrünung, die auf Flurnummer 2607/12 bereits existiert, weitergeführt. Zudem wird das Plangebiet durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ringsum begrünt.

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 Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) kann nur durchgeführt werden, wenn eine Wohnnutzung festgesetzt wird. Im Plangebiet wird aufgrund des § 13b BauGB ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem will die Gemeinde eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbauungen realisieren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Höhenfestsetzung der Oberkante Fertigfußboden von Erdgeschossen soll ein Eindringen von Wasser verursacht durch Starkregenereignisse oder Überschwemmungen verhindert werden.

Die Festsetzung der Wand- und Gesamthöhen sowie den unterschiedlichen Gebäudetypen lehnt sich an die Bebauung in der Umgebung an und fügt sich dadurch in das städtebauliche Bild ein.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass Gebäude nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße errichtet werden dürfen. Zudem wird somit die Grenze zu den Grünflächen geschaffen, die das Plangebiet umfassen sollen.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen, werden weitere Versiegelungen in dem Plangebiet verhindert. Zudem wird dadurch auch verhindert, dass die Garagen und Carports an die Straße gebaut werden.

9. 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.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/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.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.752 m²	100,0 %
Bauflächen	2.306 m ²	61,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	455 m ²	12 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	733 m ²	19,5 %
Fläche außerhalb der Baugrenze	258 m ²	7 %