

GEMEINDE BUTTENWIESEN
ORTSTEIL LAUTERBACH
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN
„LAUTERBACH SÜD“
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

24. SEPTEMBER 2018
29. APRIL 2019

**Gemeinde Buttenwiesen
Ortsteil Lauterbach
Landkreis Dillingen a. d. Donau**

**Bebauungsplan „Lauterbach Süd“, 2. Änderung
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Erschließung**
- 8. Grünordnung/ Umweltbelange**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Kosten**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Für die beiden bestehenden Bebauungspläne „Lauterbach Süd“ und „Lauterbach Süd“ Änderung haben sich durch den Verkauf einer Baufläche an privat, den geplanten Wegfall des Spielplatzes sowie durch den Wunsch des privaten Investors nach etwas offeneren Festsetzungen Änderungen ergeben, die eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lauterbach Süd“ erforderlich machen.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage die Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes „Lauterbach Süd“ Änderung zuzüglich einer kleinen Flächenerweiterung im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden von Flur-Nr. 7 (Teilfläche) und Flur-Nr. 3
- im Osten von Flur-Nr. 206 (Teilfläche)
- im Süden von Flur-Nr. 206 (Teilfläche) und Flur-Nr. 161/17
- im Westen von Flur-Nr. 6/2, Flur-Nr. 211/5 (Teilfläche) und Flur-Nr. 207

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nummern:

Flur-Nr. 7 (Teilfläche), Flur-Nr. 7/1, Flur-Nr. 6/3, Flur-Nr. 211/6,
Flur-Nr. 211/5 (Teilfläche), Flur-Nr. 206 (Teilfläche).

Das Gebiet wird neu vermessen, sobald die neuen Flur-Nummern vorliegen, sind oben genannte nicht mehr aktuell.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt:

5.581,86 m²

5. Bestand

Das Baugebiet ist bereits teilweise bebaut.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

An der Art der baulichen Nutzung wird im Vergleich zur 1. Änderung nichts geändert.

Am Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zur 1. Änderung nur teilweise etwas geändert, die Bauweise bleibt bestehen:

Es sind weiterhin die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt, sodass eine lockere Bebauung, die sich in den Kontext einfügt, gewährleistet ist.

Zur bisherigen Festsetzung II = ID wird noch die Festsetzung  2 Vollgeschosse zwingend ergänzt, um auch zweigeschossige Gebäude (dann mit flachgeneigtem Dach) zu ermöglichen.

Die Baugrenzen werden an die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude angepasst und größer gefasst, um genügend Spielraum zu lassen.

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO dürfen dementsprechend nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7. Erschließung

Die Erschließung wird nicht geändert, sie bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

8. Grünordnung/ Umweltbelange

Bei der Grünordnung wird nichts Grundsätzliches geändert, sie bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen. Lediglich die bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche des Spielplatzes, der nun nicht mehr festgesetzt wird, wird nun als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen, frezuhalten ist.

Die biotopkartierte und gesetzliche geschützte Hecke an der Südgrenze des Geltungsbereichs wird im Plan dargestellt. Sie ist zu erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

9. Gestaltungsvorstellungen

Um den Bauherrenwünschen zu entsprechen, sollen zusätzlich zu den bisher zulässigen steil geneigten Satteldächern (hier wird die Dachneigung von bislang 36 – 48° nach oben geöffnet in 36 – 52°) für die zwingend zweigeschossigen Gebäude auch flacher geneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 – 28° zugelassen werden.

Was die Dachdeckung betrifft, wird eine naturrote bis rotbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Ziegeldeckung (bei II = ID) bzw. Ziegel- oder Blechdeckung (bei zwingend II) zugelassen, die sich in die Umgebung einfügt.

Bei Garagen und sämtlichen Nebenanlagen sind immer auch andere Dachformen, -neigungen und Deckungsarten zulässig, weil diese Gebäude untergeordnet sind und die Bauwerber nicht zu stark eingeschränkt werden sollen.

Um negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden, sind Photovoltaikanlagen nur parallel zur Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

Es werden zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung ergänzt, die bislang nicht enthalten waren, um die Höhenentwicklung der Gebäude nach oben hin zu begrenzen und somit ein

Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

Geländeveränderungen im Sinne von Auffüllungen oder Abgrabungen sind zulässig. Aus Gründen des Nachbarschutzes dürfen aber an den Grundstücksgrenzen keine Höhensprünge entstehen, die die Nachbargrundstücke beeinträchtigen.

10. Kosten

Für die Gemeinde entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten, weil das Gebiet bereits erschlossen ist.



A blue ink handwritten signature of Hans Kaltner.

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister Gemeinde Buttenwiesen

A blue ink handwritten signature of Susanne Moser-Knoll.

Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Nördlingen, 24. September 2018 / 29. April 2019

smk/wa

buttenwiesen\bp\lauterbach süd\2. änderung\20190429 buttenw ot lauterbach bpl lauterbach sued 2_aend begründung
satzungsbeschluss.doc