
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE „Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“

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

Fassung vom 26.03.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25082

Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Aufhebung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Umweltbelange.....	9

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER AUFHEBUNG

Die Stadt Lauingen beabsichtigt, die bestehenden Bebauungspläne „Dillinger Straße“ aus dem Jahr 1965 sowie „Dillinger Straße II“ aus dem Jahr 1976 mit allen gefassten Änderungen aufzuheben. Die beiden Bebauungspläne um den bestehenden V-Markt regelten die städtebauliche Entwicklung eines Mischgebiets bzw. Allgemeinen Wohngebiets.

Das Gebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut; lediglich vier Parzellen sind noch unbebaut. Die aktuelle Bauleitplanung weist zahlreiche Änderungen und Ergänzungen auf, die städtebaulich nicht mehr zeitgemäß sind und in der praktischen Handhabung zu Erschwernissen führen. Da die Entwicklung des Gebiets im Wesentlichen abgeschlossen ist, besteht kein Erfordernis mehr für die Aufrechterhaltung eines förmlichen Bebauungsplanes. Künftige Bauvorhaben können nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt werden. Diese Vorschrift gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, indem sich neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne wird somit eine sachgerechte und rechtssichere Grundlage geschaffen, die sowohl der weitgehend abgeschlossenen Bebauung als auch den wenigen verbleibenden Baugrundstücken Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan „Einkaufszentrum Dillinger Straße“ (In Kraft getreten am 23. Juli 2003), für den bereits eine Teilfläche des Bebauungsplans „Dillinger Straße II“ aufgehoben wurde, bleibt auch nach einer vollständigen Aufhebung weiterhin rechtskräftig.

Aktuell liegt ein Bauantrag für eine der unbebauten Parzellen vor (Errichtung eines altersgerechten Wohnhauses mit Einliegerwohnung). Eine Genehmigung dieses Vorhabens wäre nur möglich, wenn entweder eine erneute Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durchgeführt oder aber eine vollständige Aufhebung erfolgt. Beide Möglichkeiten hat die Stadt Lauingen betrachtet und sich entschlossen beide Bebauungspläne („Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“) aufzuheben.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne „Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 53.760 m² (BP „Dillinger Straße“) bzw. 49.780 m² (BP „Dillinger Straße II“), wobei die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum Dillinger Straße“ nicht einberechnet wurden.

Der Geltungsbereich der Aufhebung der Bebauungspläne „Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“ beinhaltet vollständig die (Teil-)Fl.-Nrn. (TF) 2421/2 (Egerländer Straße), 2427/2, 2428, 2428/2, 2428/3, 2428/4, 2429, 2429/2 (Bahnerstraße), 2429/3, 2429/4, 2430, 2430/2,

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Eine rechtskräftige Bauleitplanung kann in einem Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung. Es gelten die gleichen Vorschriften wie bei der Aufstellung eines Bauleitplanes.

Die Aufhebung der Bebauungspläne „Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“ wurde am xx.xx.xxxx im Stadtrat beschlossen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufhebung der Bebauungspläne „Dillinger Straße“ und „Dillinger Straße II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB entsprechend auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 Bauleitplans 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.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen (i. d. F. v. 28.05.2020, zuletzt redaktionell geändert am 24.11.2020) stellt für den Bereich der Aufhebung Wohnbauflächen, Sondergebietsflächen sowie gemischte Bauflächen dar. Die Aufhebung zielt nicht darauf ab, die Gebietsart und das damit verbundene Entwicklungsziel zu ändern. Eine Änderung wird nicht erforderlich, dem Entwicklungsgebot ist Rechnung zu tragen.

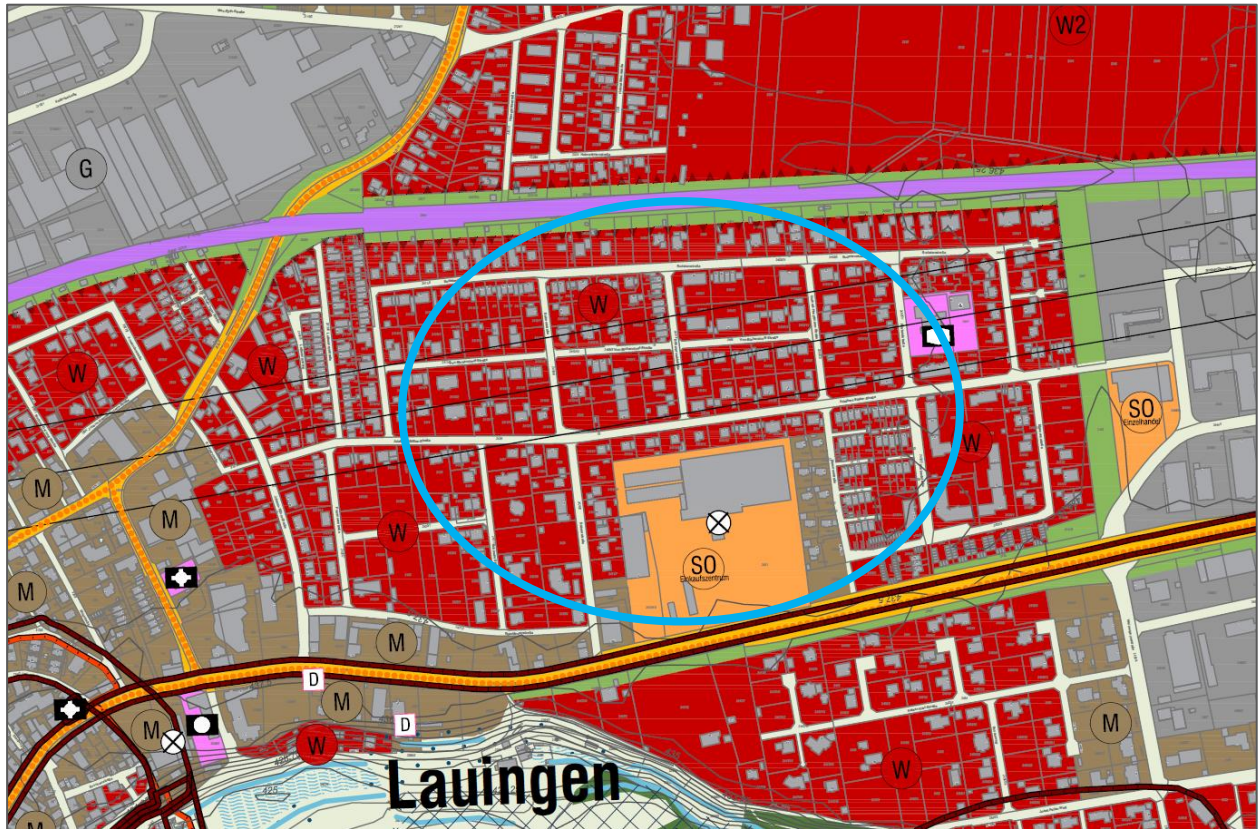


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Aufhebung sind die Bebauungspläne aus dem Jahr 1965 und 1976 rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Dillinger Straße“ (1965) trifft für seinen Geltungsbereich folgende zeichnerische Festsetzungen:

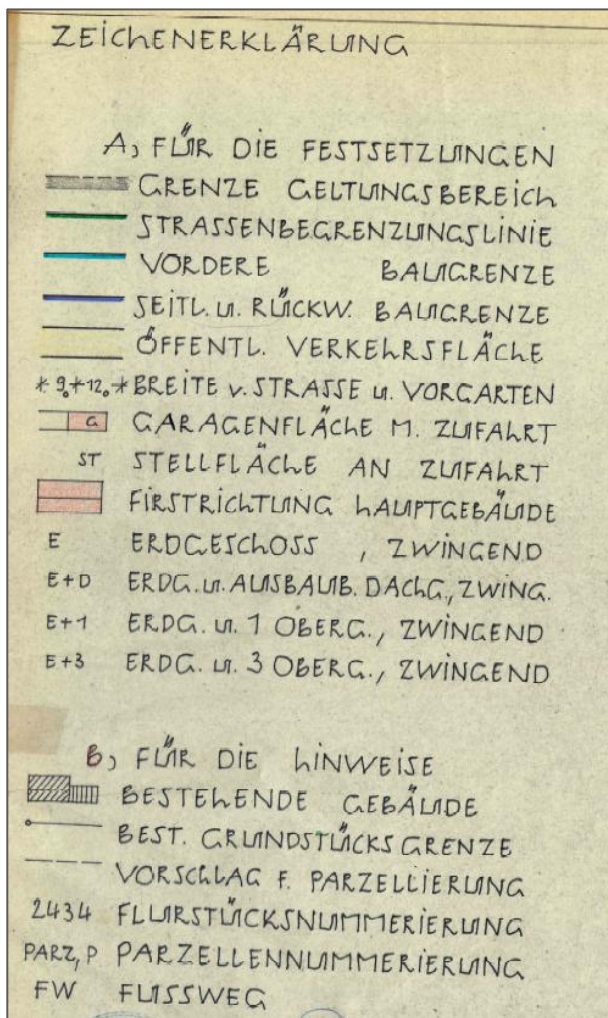
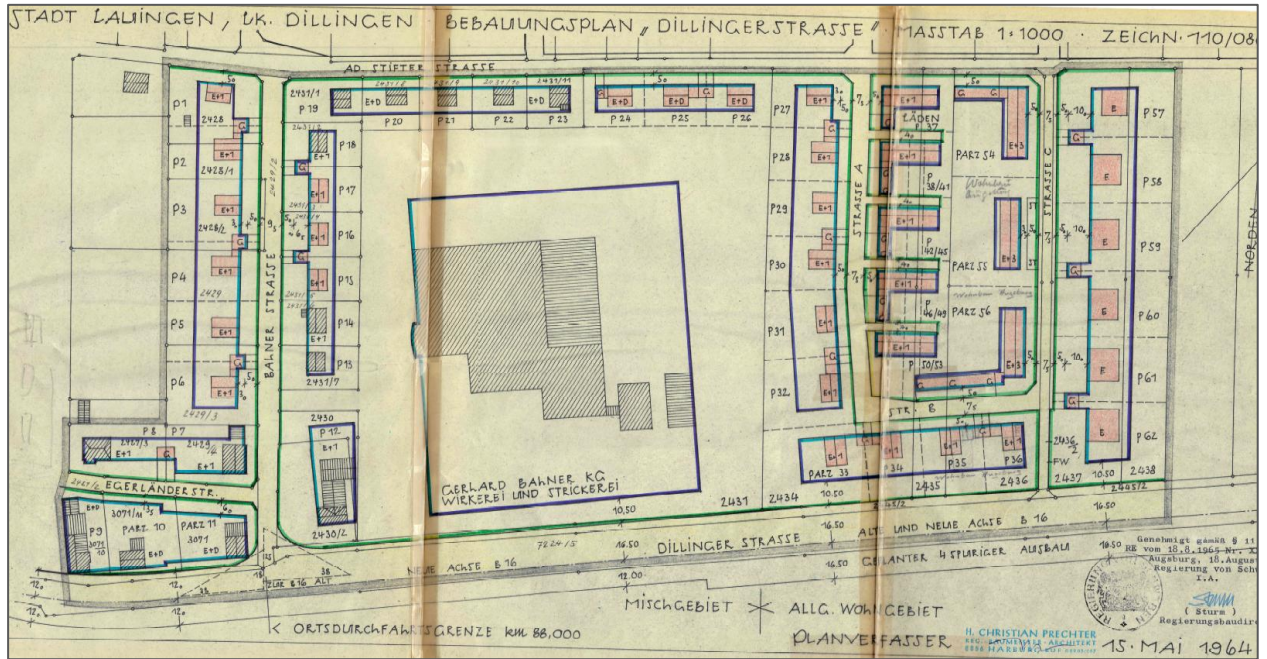


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Dillinger Straße“ (1965), o. M.

Der Bebauungsplan „Dillinger Straße II“ trifft für seinen Geltungsbereich folgende zeichnerische Festsetzungen:

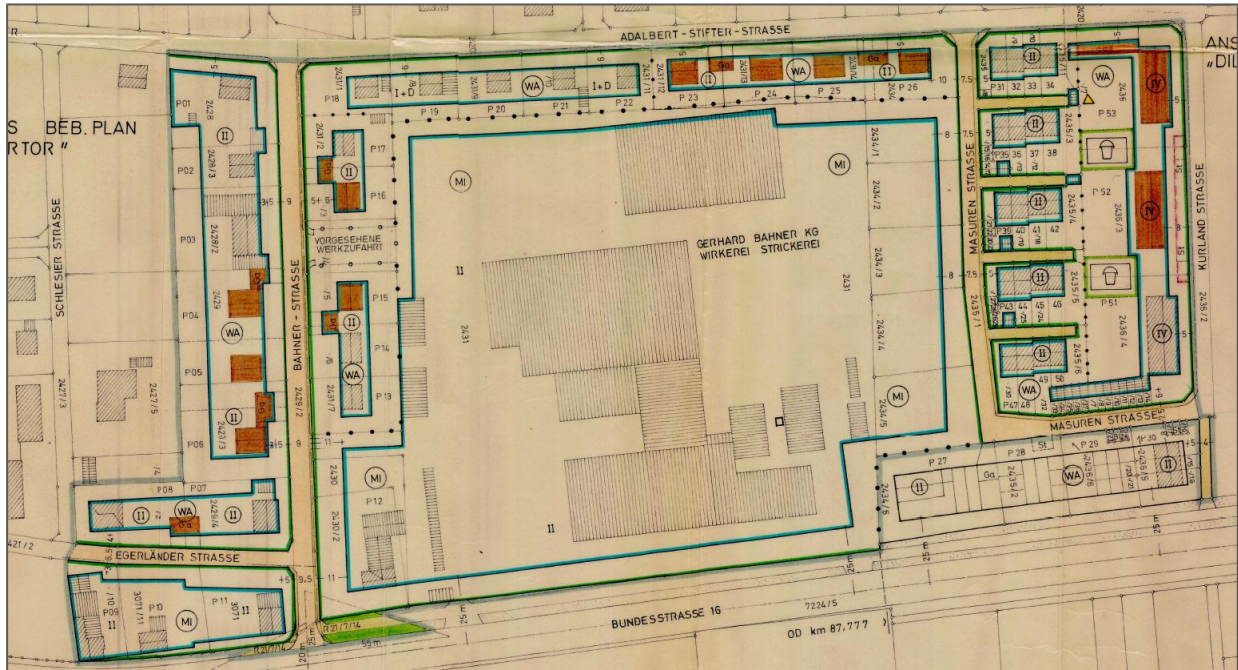


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Dillinger Straße II" (1976), o. M.

Für den Bebauungsplan „Dillinger Straße II“ (1976) wurden folgende Änderungen gefasst:

- 1976: Vereinfachte Änderung; zu Garagen und Nebengebäuden, Dächern, Höhenfestsetzungen
- 1978: Vereinfachte Änderung; für die Grundstücke Fl.-Nr. 2436 und 2436/3 (zweigeschossige Reihenhausbebauung)
- 1986: Vereinfachte Änderung; Aufhebung der Formulierung „Sonstige Nebengebäude sind nicht zulässig“
- 1997: Vereinfachte Änderung; für die Grundstücke Fl.-Nr. 2431/12, 2431/13 und 2431/14 (Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen)
- 1998: Vereinfachte Änderung; für die Grundstücke Fl.-Nr. 2434/1, 2431/12, 2431/13 und 2431/14 (Baugrenze) und Dachneigung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2434/1 bis 2434/5
- 2011: 2. Änderung; für die Parzellen 15, 15a und 16 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen, Nebengebäuden

Für den Geltungsbereich der Aufhebungen werden alle planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Dillinger Straße“ aus dem Jahr 1965 und „Dillinger Straße II“ aus dem Jahr 1976, mit allen gefassten Änderungen, aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auf den Flächen ist nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Es bestehen keine kartierten oder bedeutsamen Biotopbestände. Im Plangebiet befinden sich Vegetationsflächen in Form von Gartenflächen mit vereinzelt Gehölzbestand. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Das Umfeld kennzeichnet sich durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten sowie Mehrfamilienhäusern und Gewerbeflächen.

Angesichts der Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld und dem nach § 34 BauGB zukünftigen Planungsrecht wird die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tierarten weiterhin erfüllt werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor.

4.3 Schutzgut Boden, Natur und Landschaft, Mensch

Die Bewertung möglicher Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage eines Vergleichs zwischen dem bislang gültigen Planungsrecht und der künftig geltenden planungsrechtlichen Situation.

Mit der Aufhebung der bislang gültigen Bebauungspläne richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung der Grundstücke nach den Vorgaben des § 34 BauGB und damit nach dem Maßstab der bestehenden Umgebungsbebauung.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst neben den bestehenden Erschließungsstraßen insgesamt 87 Baugrundstücke. Vier dieser Grundstücke sind bisher unbebaut. Für alle Grundstücke besteht durch den bisherigen Bebauungsplan Baurecht. Das Umfeld charakterisiert sich als ein typisches Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie zugehörigen Hausgärten. Im Zentrum liegen Gewerbeflächen (BP „Einkaufszentrum Dillinger Straße“) und eine Grünfläche mit einer Größe von über 6.600 m².

Die Aufhebung der Bebauungspläne führt zu keinen wesentlichen Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung. Daher sind durch die Aufhebung der Bebauungspläne keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur oder Landschaft zu erwarten, die wesentliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB hätten.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

4.4 Kultur und Sachgüter

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In dem aufzuhebenden Umgriff befindet sich teilweise das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7428-0105 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal ist im betroffenen Bereich vollständig von der Dillinger Straße überbaut, wodurch die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete erschlossen werden.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Eigentümer, Besitzer sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden auf die Vorschriften des Art. 8 BayDSchG hingewiesen. Wer Bodendenkmäler entdeckt, muss dies unverzüglich

der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer, Besitzer, Unternehmer und Leiter der Arbeiten; eine Anzeige durch einen Verpflichteten befreit die übrigen.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.