



Projekt-Nr. 2764-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Kirlesberg-Ost“, 1. Änderung

Gemeinde Röfingen

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 8. Juni 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Aufstellungsbeschluss	3
1.3	Bebauungsplanentwurf	3
1.4	Satzungsbeschluss	3
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsbestimmung/Ausgleich</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Anlage</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Verfasser</b>	<b>8</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Vorliegender Änderungsbebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Es wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Röfingen hat in Ihrer Sitzung vom 28. April 2020 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" – 1. Änderung beschlossen und am 7. Juli 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 8. Juni 2020 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen dem Änderungsbebauungsplanentwurf zuzustimmen.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 8. Juni 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Für den Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 8. Juni 2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Änderungsbebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ – 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**

Aufgrund unterschiedlicher Bauvoranfragen Bauwilliger und Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirlesberg-Ost“ mit Wünschen zu Abweichungen

zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vornehmlich hinsichtlich zulässiger Dachformen, Dachneigungen und Höhe des Erdgeschossrohfußbodens und einer von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweichenden Erschließung hat der Gemeinderat am 28. April 2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ im gesamten Geltungsbereich bezüglich einzelner Festsetzungen zu ändern. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirlesberg-Ost“ und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das Gestaltungsspektrum für die zulässige Bebauung erweitert, sodass unter anderem „Toskana-Häuser“ im Plangebiet realisiert werden können. Zudem wird für die am Hang gelegenen Grundstücke, die bergseits bebaut werden, die maximale Höhe des Erdgeschossrohfußbodens erweitert, sodass sich die Gebäude nicht so weit in den Hang hineingraben müssen. Die Gemeinde Röfingen entspricht mit den vorliegenden Änderungen den einzelnen, der Gemeinde vorgetragenen Wünschen der Bauwilligen. Zudem wird bestimmt, dass im Plangebiet entsprechend § 4 BauNVO ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die bisher ausgeschlossen waren. Die sonstigen Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung wie z. B. Baugrenzenverlauf, maximal zulässige Grundflächen, offene Bauweise, Geschossigkeit bleiben unverändert und behalten weiterhin ihre Rechtskraft auf Grundlage des Bebauungsplanes „Kirlesberg-Ost“. Nur die durch vorliegenden Änderungsbebauungsplan geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirlesberg-Ost“ vom 24. Januar 2018 treten außer Kraft. Bezüglich der verbleibenden Festsetzungen und Hinweise wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ verwiesen. In der Anlage zum vorliegenden Änderungsbebauungsplan sind Planzeichnung und Satzung des Bebauungsplanes „Kirlesberg-Ost“ zur Übersicht beigelegt.

### **3 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ trifft bereits verbindliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung des allgemeinen Wohngebiets. Durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung angepasst bzw. konkretisiert werden und der Gestaltungsspielraum unter anderem hinsichtlich Dachform und -neigung durch Änderung bzw. Ergänzung der ortsgestalterischen Festsetzungen erweitert werden. Der Markt beabsichtigt, den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum in Anbetracht moderner Bauformen zu geben. Dadurch sollen die vermehrten Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden werden und den Wünschen der Bauwilligen entsprochen werden. Die Gemeinde Röfingen als Träger der Planungshoheit hat daher beschlossen, die nachfolgenden Änderungen vorzunehmen:

- Dacheindeckungen sollen zusätzlich zu roten Farbtönen in grauen, anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig sein.
- Firstrichtungen sollen lediglich als Empfehlung gelten.
- Dachneigungen sollen von 0° bis 48° zulässig sein. In diesem Zusammenhang wird die maximal zulässige Gebäudehöhe speziell für zulässige Flach- und Pultdächer auf 7,5 m beschränkt. Für 3-geschossige Gebäude ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11,0 m festgesetzt, abweichend wird auch für diese Gebäude bei einer Dachform Flach- bzw. Pultdach eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m bestimmt.
- Für Nebengebäude ist eine freie Wahl der Dachneigung vorgesehen.

- Die Festsetzung zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird für bergseitig und talseitig gelegene Gebäude differenziert. So darf für bergseitige Gebäude die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens maximal 1,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt der Erschließungsstraße liegen. Für talseitige Gebäude bleibt die Festsetzung zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe unverändert bei maximal 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt der Erschließungsstraße. Bei Gebäuden, die nicht eindeutig als berg- oder talseitig eingeordnet werden können, darf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens maximal 1,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt der Erschließungsstraße liegen. Zusätzlich wird bestimmt, dass die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bei „bergseitigen“ Gebäuden an der Bergseite nicht über das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände liegen darf, um die Gebäudehöhenentwicklung am Hang niedrig zu halten. Die räumliche Differenzierung der Festsetzung zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist nachstehender Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 1: räuml. Differenzierung der Festsetzung zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe**



- Die Festsetzung zu Grundstückseinfriedungen wird herausgenommen.
- Die Festsetzung zu Dachüberständen wird ebenfalls herausgenommen.
- Zusätzlich zu Einzelhäusern sollen Doppelhäuser im Plangebiet zulässig sein.
- Für die nun zulässigen Doppelhäuser wird bestimmt, dass pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist. Doppelhaushälften müssen hinsichtlich Dachform und -neigung aufeinander abgestimmt sein.
- Geländeänderungen sind bis zu 1,5 m anstatt 1,0 m zulässig.

#### **4 Art der baulichen Nutzung**

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan übernimmt die Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Plangebiet die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaft und nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen. Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt, diese Form der Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt im Hinblick auf das potenzielle Störpotenzial für die Nachbarschaft und den einhergehenden potenziellen Verkehrslärmimmissionen dieser Nutzungen.

Als Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ werden vorliegend „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, welche bisher ausgeschlossen waren, um gewerbliche Tätigkeiten am Wohnort zu ermöglichen.

#### **5 Erschließung**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ im Straßenraum vorgesehenen öffentlichen Parkplätze parallel zur Fahrbahn (Aufweitungen des Straßenraums) wurden im Zuge der Erschließung seitens der Gemeinde nicht umgesetzt, so dass vorliegend der Änderungsbebauungsplan in diesen Bereichen die Planzeichnung entsprechend an die aktuellen Gegebenheiten vor Ort anpasst. Ebenso verhält es sich mit der im Südwesten festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Im Zuge der Baugebietsrealisierung wurde diese Fläche verkleinert, so dass der Änderungsbebauungsplan die Planung vorliegend an die Gegebenheiten vor Ort anpasst. Das Grundkonzept der Erschließung bleibt vorliegend unverändert erhalten.

#### **6 Naturschutzfachliche Eingriffsbestimmung/Ausgleich**

Die Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt ergibt, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ existiert. Die Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts führt zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht. Die zu überbauenden Flächen bleiben grundsätzlich unverändert. Die Erweiterung der Wohnbaugrundstücke zu Lasten der öffentlichen Straßenverkehrsfläche führt zu keinem zusätzlichen Ausgleichsbedarf. Die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche im Süden um ca. 174 m<sup>2</sup> mit einer einhergehenden Erweiterung der Wohnbaufläche und die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche

im Norden um ca. 86 m<sup>2</sup> führt insgesamt zu einer zusätzlichen Ausgleichsflächenpflicht bei einem analog gewählten Kompensationsfaktors von 0,4 gemäß dem Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“. Vorliegend ist durch die Änderung ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von ca. 35 m<sup>2</sup>  $((174 \text{ m}^2 - 86 \text{ m}^2) * 0,4)$  gegeben. Dieser Ausgleichsflächenbedarf ist durch die im Bebauungsplan „Kirlesberg-Ost“ festgesetzten Ausgleichsflächen gedeckt, da die festgesetzten Ausgleichsflächen (16.264 m<sup>2</sup>) den ursprünglich ermittelten Ausgleichsflächenbedarf (15.092 m<sup>2</sup>) übersteigen und den vorliegenden zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf abdecken.

## 7 Umweltverträglichkeit

Vorliegender Änderungsbebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, sodass vorliegend keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich sind.

## 8 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die bei einem Vollzug des Bauleitplans zum Beispiel durch nachfolgende Bau- oder sonstigen Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 BNatSchG verboten sind.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gemäß § 42 BNatSchG geschützter Arten.

## 9 Planungsstatistik

Geltungsbereich	40.778	m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohngebiet (Nettobauland)	32.078	m <sup>2</sup>	78,7 %
Verkehrsflächen	7.292	m <sup>2</sup>	17,9 %
öffentliche Grünflächen	1.408	m <sup>2</sup>	3,4 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO)	11.227	m <sup>2</sup>	
max. Geschossfläche	19.246	m <sup>2</sup>	
Externe Ausgleichsflächen	16.264	m <sup>2</sup>	

## 10 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 3 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung) (zusätzlich Papierfassung)
- 4 Regierung von Schwaben
- 5 Regionalverband Donau-Iller
- 6 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

**11 Anlage**

Planzeichnung und Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirlsberg-Ost“,  
Gemeinde Röfingen

**12 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Änderungsbebauungsplan vom 8. Juni 2020

Begründung vom 8. Juni 2020

**13 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 8. Juni 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Röfingen, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*