

GEMEINDE MEDLINGEN
ORTSTEIL OBERMEDLINGEN
LANDKREIS DILLINGEN

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„ A N D E R W A N N E “



Begründung
gemäß § 9 Abs.8 BauGB
Stand 16.03.2009

Architekturbüro
Walter K. Büschl
Nik.-Lenau-Str. 8
89423 Gundelfingen
Tel. 0 90 73 / 70 61
Fax 0 90 73 / 70 62
E-Mail: wbueschl@web.de

in Zusammenarbeit mit:
Ulrich Haag
Freier Landschaftsarchitekt
Glashütte 8
73432 Aalen

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Medlingen liegt im ländlichen Raum der Region Augsburg. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ober- und Untermedlingen. Die Ortschaft Obermedlingen liegt nordwestlich von Gundelfingen. Die Bevölkerungszahl liegt derzeit bei rund 1.000 Einwohnern.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen akuter Nachfrage nach Baugrundstücken am östlichen Ortsrand ist die Gemeinde bestrebt neue Bauflächen auszuweisen (hauptsächlich zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ort, um Abwanderungen zu verhindern).

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

Für die Region Augsburg ist ein langfristiges Entwicklungskonzept im Regionalplan in der Fassung des Änderungsbescheides vom 30.01.1996 aufgestellt. Für die Gemeinde Medlingen, die zu dem Mittelbereich Dillingen an der Donau gehört, wurde als wesentliche vorrangige regionalplanerische Funktion „Landschaftspflege“ festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im bisherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 (rechtswirksam seit 07.12.1995) sind die Flächen des geplanten Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet wird danach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für Medlingen ist im Flächennutzungsplan integriert.

4. Das Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet „An der Wanne“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Obermedlingen.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt mit einer Fläche von insgesamt 1,32 ha.

Das Bebauungsplangebiet wird im wesentlichen begrenzt:

- Im Norden und im Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen.
- Im Süden des Gebietes befindet sich die Hauptstraße, das ist die Verbindungsstraße zur Stadt Gundelfingen.
- Der westliche Rand des Bebauungsgebietes ist durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauten begrenzt. Die Landwirtschaft in diesen Gebäuden wird nicht mehr betrieben.
- Weiter westlich jedoch vom Gebietsrand, ca. 60 m entfernt, ist die Klostermauer des ehem. Klosters Obermedlingen noch vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke:

Flst. Nr.: 23/1, 23/2, 326, 326/1, 326/2, 327/1, 327/2, 327/3,
Teilfläche 267, 297, 297/1, 327, 328/1, 436/2, 436/4,

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Auf dem gesamten Flst. Nr. 328/1 befindet sich eine Obstbaumwiese, in der eine Parzelle zur Bebauung vorgesehen ist.

6. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes

6.1 Nutzungen im Plangebiet

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes werden nur zum geringen Teil nur mehr landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Teil ist bereits bebaut bzw. als Streuobstwiese vorhanden (siehe Umweltbericht).

6.2 Umliegende Nutzungen

Im Norden, Nordwesten und Nordosten, sowie östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

6.3 Geologie

Durch Grabungen für Erschließungsmaßnahmen und sonst. Leitungen, sowie durch Herstellung verschiedener Baugruben bereits bebauter Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurde folgende Bodenbeschaffenheit angetroffen:

Oberboden mit in der Stärke variierenden Humusschichten 30 bis 90 cm. Darunter liegende Lehmschichten verschiedener Mächtigkeit zwischen ca. 1,00 und 2,00 m, darunter Lehm-Kies dicht gelagert in verschiedenen Stärken und ab ca. 2,50 m Tiefe durchlässige Kiesschichten. In diesen Kiesschichten wird Grundwasser angetroffen. Die Ermittlung des Grundwasserpegels hat durch die einzelnen Bauwerber zu erfolgen. Eine Ermittlung durch die Gemeinde erfolgt nicht.

Hinweislich wird auf das Grundwassermodell des Geologischen Landesamtes Baden Württemberg aus dem Jahr 1988 verwiesen.

6.4 Immissionsschutz

Das Gebiet grenzt im Süden an die Hauptstraße an. Die Hauptstraße ist eine Fortsetzung der Gemeindeverbindungsstraße Gundelfingen – Obermedlingen und ist zugleich die Hauptverkehrsader Ost/West als Zubringer zu den benachbarten Gemeinden in Baden Württemberg, wie Sontheim an der Brenz, Brenz und in weiterer Fortsetzung davon zu den zentralen Arbeitsstandorten Giengen an der Brenz und zur Bundesstraße B492. Jahrzehntlang diskutiert ist die Umgehung Medlingens im Norden und Süden. Diese wurde vielfach geplant und wieder verworfen. Ein Baubeginn der Umgehung ist noch nicht in Sicht.

Bis dahin ist durch gültige Verkehrszählung des Straßenbaulastträgers im Abstand von 35 m mit einer Verkehrslärmimmission Tag/Nacht von 59/49 dB(A) zu rechnen. In einem Abstand von weiteren 35 m (also 70 m) zum Rand der Hauptstraße ist die Verkehrslärmbelastigung Tag/Nacht noch 55/45 dB(A). Während der 1. Wert eine bereits bebaute Parzelle betrifft, betrifft der 2. Wert die Parzelle P 1. Hier sind entsprechende Schallschutzvorkehrungen durch die Erwerber der Parzelle P 1 zu treffen, d. h. entsprechende Schallschutzfenster mit indirekter Lüftungsmöglichkeit einzubauen und/oder die Ruheräume zur abgewandten Straßenseite zu verlegen.

Im Bereich der Parzelle P 1 und P 2 ist durch die vorhandene Bebauung mit großen landwirtschaftlichen Gebäuden auf der Westseite der neu zu errichtenden Gebäude durch Reflektionslärmbelastigung zu erwarten.

6.4.1 Immissionen aus der Landwirtschaft

Nachdem im Norden und Osten, wie beschrieben, landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird, ist mit nutzungstypischen Belästigungen, wie Lärm, Staub und Geruch aus diesen Grundstücke zu rechnen. Diese treten in einer Dorfgemeinde selbstverständlich auf und müssen geduldet werden. Auf diese Belästigungen wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan hingewiesen, um die ungehinderte Tätigkeit der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu gewährleisten und deren Fortbestand darf durch die expandierende und sich verdichtende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden.

6.5 Erschließung des Gebietes

Das Gebiet ist über der Erschließungsstraße „An der Wanne“, welche bereits zum größten Teil fertiggestellt ist, direkt an die Hauptstraße angeschlossen.

Im Abstand von ca. 100 m von der Hauptstraße wird eine Seitenstraße als Stichstraße zur Erschließung der östlich der Straße „An der Wanne“ liegenden Parzellen eingeplant. So lange keine Fortführung der Ringstraße möglich ist, ist eine Wendefläche am Ende dieser Ringstraße wegen der Länge der Ringstraße vorzusehen.

Die am nördlichsten Rand liegende Parzelle P 6 wird durch eine Fortführung der Straße „An den Turmäckern“ erschlossen. Hier wurde, bereits vor in Angriffnahme des Bebauungsplanes, ein Rad- und Fußweg geplant und zum Teil schon ausgebaut. Durch diese Ausbaumaßnahme wird eine ordentliche Randeingrünung nach Norden äußerst erschwert. Sie ist nur mehr auf der Parzelle P 6 durchführbar. Auf den Grundstücken Flst. Nr. 326/1 und 327/1 kann die Eingrünung nur durch privates Grün nachgeholt werden.

6.6 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten und keine ehemaligen Auffüllplätze, sowie keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.
Im Altlastenkataster ist über die historische Erhebung keine altlastenverdächtige Fläche vermerkt.

6.7 Bodendenkmäler

Es ist kein Hinweis auf Bodendenkmäler zur Zeit vorhanden.
Es wird daraufhingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, Email: hans.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Städtebauliche Planung

7.1 Städtebauliches Konzept

Die jetzt vorgelegte Planung für das Baugebiet „An der Wanne“ weist nur 4 neue Bauparzellen aus. Nach einem früheren Planungsentwurf sind innerhalb des Geltungsbereichs 6 Wohngebäude in den letzten Jahren errichtet worden.
Wünschenswert wäre eine Gesamtüberplanung des Gebietes „An der Wanne“, einschließlich der Flst. Nr. 328 und 329 gewesen.

Nachdem in absehbarer Zeit das Flst. Nr. 329 wegen landwirtschaftlicher Nutzung nicht zu Bauplätzen umgewandelt wird und die Obstbaumwiese auf Flst. Nr. 328 nicht umgewandelt werden soll, sind mögliche Gebietserweiterungen und mögliche Gebietserschließungsstraßen auf dem Plan angedeutet. Sollten diese widererwarten in absehbarer Zeit verwirklicht werden können, kann auf die Wendefläche im östlichen Teil der Zufahrtstraße Flst. Nr. 327 verzichtet werden.

Im Umweltbericht wird auf die Folgen der teilweisen Nutzung der Streuobstwiese und entsprechenden Ausgleichen, sowie Verbesserungen hingewiesen.
Grundsätzlich muss die Streuobstwiese erhalten bleiben.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist über das Netz der EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG (ODR) gewährleistet.

Die Müllentsorgung kann über die geplante Wohnstraße erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über durch den „Abwasserverband Untere Brenz“.

Die Trinkwasserversorgung wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung LW Baden-Württemberg sichergestellt.

7.3 Einsatz von Wärmepumpen oder Erdwärmegewinnung

Obwohl der Grundwasserstand eine Grundwasserwärmepumpennutzung prinzipiell ermöglichen würde, wird in dem Gebiet von einer Grundwassernutzung abgeraten da Grundwasserströme nicht bekannt sind und die Parzellen relativ klein geschnitten sind. Es wurde auch größerer Wechsel in den Grundwasserständen beobachtet.

Eine Erdwärmegewinnung ist grundsätzlich möglich.

8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für das Wohngebiet „An der Wanne“ wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es soll überwiegend dem Wohnen dienen, ohne die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO) entsprechend § 1 (6) BauNVO zuzulassen. Dadurch soll verhindert werden, dass in dem relativ kleinen Gebiet zusätzliche Belastungen, wie z.B. Gewerbelärm oder zusätzliches Verkehrsaufkommen, die Wohnqualität beeinträchtigen.

8.1.2 Grünflächen

Ökologische Ausgleichsflächen

Um entsprechend § 1a BauGB den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung Rechnung zu tragen, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant, die teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsflächen“ steht im Vordergrund die Eingrünung des Gebietes, die zur Minderung bzw. Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffes beiträgt.

Zum Teil werden auch externe Flächen herangezogen.

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Befestigungen sind innerhalb dieser Fläche ausgeschlossen, um einen naturnahen Übergang von den bebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücken zu den angrenzenden zu erzielen.

Die Flächen entstehen auf dem mind. 5 m breiten Streifen an der westlichen und nordöstlichen Grenze der WA-Fläche. Diese Grünfläche wird zwar von der Gemeinde bepflanzt, die Pflege und Erhaltung der Bepflanzung übernehmen aber die Eigentümer.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um der Belange von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,3 begrenzt, bei gleichzeitigen Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,6. Diese Festsetzungen sollen bewirken, dass kompakte Gebäudeformen gebaut werden. Die Versiegelung des Bodens wird dadurch minimiert.

8.3 Bauweise

Die Bauweise ist, aufgrund der Nachfrage nach individueller Hausbebauung, als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

8.4 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Bei der geringen Grundflächenzahl von 0,3 wird somit bewirkt, dass die Funktion des Hauses auf zwei Vollgeschosse verteilt wird. Damit wird zur energetischen Optimierung des Gebäudevolumens beigetragen.

Bei der vorgeschriebenen Dachneigung entsteht das 2. Vollgeschoss aber erst bei einem entsprechend hohen Kniestock und durch die Ausführung von Dachgauben auf beiden Gebäudeseiten.

8.5 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse eine flächensparende Grundstruktur des Baugebietes. Um eine eindeutige Beurteilung der Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe zu sichern, werden die Bezugspunkte auf die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses gewählt. Eine geringfügige Abweichung von 20 cm wird noch anerkannt.

8.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu erreichen, die Wohnqualität der Siedlung zu sichern und das kleine Gebiet nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, ist die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung vorgeschrieben.

8.7 Stellung baulicher Anlagen

Für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Stellung der baulichen Anlagen ist auf dieses Konzept abgestimmt, um die gewünschte städtebauliche Einheit zu erreichen. Im gesamten Neubaugebiet wurde auf eine energetisch optimierte Ausrichtung der Häuser geachtet. Die geplante Erschließung gewährleistet außerdem in Nord-Süd Richtung ausreichend große Abstände der Häuser untereinander, so dass sich diese im Winter möglichst wenig gegenseitig verschatten.

8.8 Nebenanlagen

8.8.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedigungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Um die 5,00 m breite Wohnstraße nicht zusätzlich durch parkende Autos einzuengen, sind auf den privaten Grundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

8.8.2 Sonstige Nebenanlagen

Um die individuelle Gestaltung der Grundstücke nicht einzuschränken, wurden die Baufenster großzügig ausgewiesen. Da gerade bei dieser kleinen Siedlung der Vorgartenbereich gärtnerisch angelegt werden soll, werden Nebenanlagen, auch solche, die im Sinne des Art. 63 BayBO nicht genehmigungspflichtig sind, in einem 5 m breiten Streifen parallel zur Wohnstraße nicht zugelassen.

8.9 Pflanzgebote

Es wird auf die Erläuterung zum Umweltbericht verwiesen.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird auf die Erläuterung zum Umweltbericht verwiesen.

8.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Durch diese Festsetzung wird die Realisierung der Erschließungsstraße mit allen erforderlichen Stützbauwerken gesichert.

9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

9.1 Dachgestaltung

Im Rahmen einer regionalen Bauweise und um den dörflichen Charakter zu unterstützen werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° zugelassen.

Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser werden in der Dachgestaltung und Dachneigung nicht eingeschränkt, um hier auch preiswerte Anlagen zu ermöglichen.

9.2 Dachdeckung

Im Rahmen der regionalen Bauweise sind die geneigten Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und von Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 18° bis 48° mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Dächer von Nebengebäuden unter 18° sind extensiv zu begrünen.

Zur Nutzung der Sonnenenergie kann die Dachdeckung mit anderen Materialien zugelassen werden. Um die passive Energienutzung zu ermöglichen, können z.B. Glasdächer realisiert werden. Für die aktive Nutzung der Sonneneinstrahlung ist der Einsatz von z.B. Photovoltaikanlagen möglich.

9.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist entsprechend dem gewünschten dörflichen Charakter geregelt. In diesem Sinne sind Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachaufbauten hingegen gestalten die steilen Satteldächer in gewünschter Form und ermöglichen vor allem die Erstellung eines 2. Vollgeschosses im Dachgeschoss. Ihre Gesamtlänge darf aber die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Außerdem müssen Mindestabstände gemäß den Textlichen Festsetzungen eingehalten werden.

9.4 Einfriedigungen

Für die Einfriedigungen sind verschiedene Gestaltungen zugelassen. Lediglich Maschendrahtzäune sind ohne vorgepflanzte Hecke nicht zugelassen. Diese industrielle Art der Einzäunung würde dem Wohncharakter der Siedlung widersprechen.

Die Begrenzung der Höhe und der Lage der Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dient der Sicherung des Sichtfeldes bei Ausfahrt eines PKW aus dem Privatgrundstück.

Die Einfriedigungen sind mit einem Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Diese Vorkehrung dient z.B. zur Gewährleistung eines entsprechenden Straßenraumprofils für den Schneeräumdienst oder als Stellfläche für Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtung. Dieser Streifen sollte daher nicht befestigt sondern gärtnerisch gepflegt werden.

9.5 Garagenzufahrten

Die öffentliche Erschließung ist auf das notwendige und erforderliche Minimum der Straßenbreite reduziert, um die Versiegelung der Flächen im Gebiet zu reduzieren. Die Stellplätze müssen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Um auch hier die Befestigung der Flächen zu minimieren, sollen für diese Stellplätze die Garagenzufahrten genutzt werden. Der dafür erforderliche Stauraum wird in einer Tiefe von mind. 5 m verlangt.

10. Abwägung

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

11. Flächenbilanz

siehe Anlage

Gefertigt:

Gundelfingen, den 16.03.2009
Architekturbüro Walter K. Büschl,
Nik.-Lenau-Str. 8, 89423 Gundelfingen



in Zusammenarbeit mit:

Ulrich Haag, Freier Landschaftsarchitekt,
Glashütte 8, 73432 Aalen