

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB**

zum

**Bebauungsplan für das Gebiet „An der Wanne“
der Gemeinde Medlingen
Landkreis Dillingen a.d.Donau**

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes kommt die Gemeinde Medlingen dem Wunsch der Bauplatznachfrage am östlichen Ortsrand der Teilgemeinde Obermedlingen nach, um Abwanderungen aus der Gemeinde zu verhindern.

2. Verfahrensablauf

Bereits im Jahr 1993 hat der Gemeinderat Medlingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Wanne“ beschlossen. Dieses Verfahren wurde aber lt. einem Schreiben an das Landratsamt Dillingen nach Durchführung der damals geforderten Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange eingestellt. Trotz fehlendem Bebauungsplan ist das Gebiet seitdem teilweise bebaut worden. Zu Beginn des Jahres 2007 ging bei der Gemeinde Medlingen eine weitere Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses ein. Das Landratsamt Dillingen hat zur Verhinderung einer Splittersiedlung die Überplanung des gesamten Gebietes gefordert. Neben der Verhinderung einer Splittersiedlung waren Orts- und Ortsrandgestaltung weitere Gründe für den Erlass eines Bebauungsplanes. Die Erteilung einer Baugenehmigung ohne vorherigen Erlass eines Bebauungsplanes wurde vom Landratsamt Dillingen abgelehnt.

Im Gegensatz zur Forderung des Landratsamtes Dillingen wurden die Grundstücke Flst.Nrn. 329/0 und 329/1, Gemarkung Medlingen nicht in die Planung miteinbezogen, da sich die Gemeinde bewusst war, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken am östlichen Rand auch mit einem geringeren Bebauungsplanumfang befriedigt werden kann. Zudem wurde darauf verzichtet, die südlich des Planungsgebietes befindlichen Gartengrundstücke (Flst.Nrn. 327/4, 327/5, 328 und teilweise 328/1) in das Bebauungsplangebiet mitaufzunehmen. Es wurde jedoch hinweislich die Erschließung dieser Grundstücke in der Planung aufgezeigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 ff BauGB) durchgeführt. Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist unter den „Verfahrensvermerken“ des Bebauungsplanes dokumentiert.

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

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch und Gesundheit, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und dargestellt. Die Untersuchung der Fläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergaben keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbildung wurde der erforderliche Ausgleich festgelegt. Der Eingriff kann innerhalb des Baugebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Die zusätzlichen Ausgleichmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Wasserrecht

Sollten Baumaßnahmen die Freilegung von Grundwasser nach vorhandenen amtlichen Unterlagen erwarten lassen, wäre der Erdaufschluss vom Vorhabenträger gem. Art. 34 BayWG gegenüber dem Landratsamt anzuzeigen. Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Mit der Ausweisung des Baugebietes besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise über die Erforderlichkeit von ggf. erforderlichen Genehmigungen nach Wasserrecht werden in die Hinweise zur Satzung mit aufgenommen.

4.2 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Kreisbaumeister

Allgemein:

1. Der Gemeinde wird empfohlen vor Feststellung der Planreife des Bebauungsplanes mit den Grundstückseigentümern die Sicherung der Flächen für die öffentlichen Nutzungen und für gemeindliche Bauplätze auszuhandeln. Es sollte nicht Aufgabe der Gemeinde sein, den Eigentümern ihre Wiesen ohne Gegenleistung zu Bauplätzen zu vergolden

Bebauungsplan:

2. Die Gebäude der Hausnummern 4 und 6 und der Parzellen 2, 3 und 6 sind über die 120 m lange öffentliche Erschließungsstraße „An der Wanne“ erschlossen, die eine Wendemöglichkeit für LKWs benötigt. Bitte entsprechend Plan ändern.
3. Auch die Parzelle Nr. 6 muss über die öffentliche Erschließungsstraße angebunden sein und nicht wie dargestellt über den Fuß- und Radweg. Bitte entsprechend Plan ändern.
4. Die Nutzungsschablone wäre durch einen Strich auf dem Baufeld der Hausnummern 2, 8, und 31 zuzuordnen. Bitte Plan entsprechend ändern.
5. Bei den Parzellen 5 und 6 fehlt noch nach Osten eine entsprechende 5m breite Ortsrandeingrünung zur Landschaft hin, auch im 1. Bauabschnitt. Analog der Darstellung der Ortsrandeingrünung nach Westen wäre sie nach Osten im Plan darzustellen.
6. Der Gemeinde wird empfohlen, die Einzelbaufelder der Gebäude Nr. 2 und 8 zu einem gemeinsamen, großzügigen Baufeld zu vereinen. Bitte entsprechend ändern.
7. Die Symbole der Nutzungsschablone wie z.B. WA, E+D und SD wäre noch in der Legende zu erläutern und darzustellen.
8. Die in der Satzung beschriebene Hauptfirstrichtung wäre noch in der Legende zu erläutern und darzustellen.

Satzung:

9. Höhenlage der baulichen Anlage
Es ist die im Text beschriebene EFH im Lageplan nicht auffindbar. Es wäre zu prüfen, ob nicht bereits die Festsetzung Nr. A. 5.1 zur Definition der Gebäudehöhe ausreicht und somit die Festsetzung Nr. A. 5.2 gestrichen werden kann. Bitte prüfen und entsprechend abändern!
10. Wenn Abgrabungen und Aufschüttungen bis je max. 1 m zulässig sind, würde ein maximaler Höhenunterschied von 2 m möglich sein. Dies ist ortsplanerisch und gestalterisch abzulehnen. Bitte Festsetzung entsprechend so abändern, dass je max. 0,50 m zulässig sind. Bitte entsprechend prüfen und anpassen.
11. Der Absatz A 9.1 wäre entsprechend den Anmerkungen unter der Nr. 2.4 der Stellungnahme zu ergänzen, wie „Pflanzgebot südlich des Radweges Geltungsbereiches und am östlichen Rand des Geltungsbereiches.“
12. Aus ortsplanerischen und gestalterischen Gründen sind massive Einfriedungen wie z.B. Mauern als nicht zulässig festzusetzen. Lt. der jetzigen Festsetzung wären nämlich zwischen den Grundstücken und zur Landwirtschaft hin 2m hohe Mauern zulässig. Bitte prüfen und entsprechend streichen.
13. Es wäre noch eine Festsetzung aufzunehmen, dass die gesetzliche Abstandsflächenregelung der BayBO gilt.
14. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wäre eine gemeinsame Besprechung mit der Gemeinde und dem Planer zu vereinbaren.

15. Bei der Ortseinsicht am 11.12.2008 wurde festgestellt, dass auf der Bauparzelle P6 bereits gebaut wird, das Untergeschoß ist bereits fertiggestellt. Nachdem der Bebauungsplan noch keine Planreife besitzt, Änderungen sind auch auf der Parzelle Nr. 6 notwendig, ist auch bauplanungsrechtlich keine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach § 33 BauGB gegeben.

Abwägung der Gemeinde Medlingen:

1. Die Gemeinde Medlingen hat bisher immer für kostengünstiges Bauland gesorgt, Die einvernehmliche Einigung mit den Eigentümern stand bisher immer im Vordergrund der Bemühungen. Eine umfassende Lösung, auch für mögliche Erweiterungen des Baugebietes konnten mit der Planung und Sicherung der Erschließungsstraße erreicht werden.
2. Die öffentliche Erschließungsstraße „An der Wanne“ mündet in die öffentlich gewidmete Straße „An den Turmäckern“. Ein Wendehammer für LKWs ist dadurch nicht erforderlich.
3. Die Parzelle Nr. 6 wird ausnahmsweise von Norden erschlossen. Wendemöglichkeiten werden auf privaten Hofflächen geschaffen.
4. Die Nutzungsschablone wird ergänzt.
5. Bei den Parzellen Nr. 5 und 6 handelt es sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan um keinen endgültigen Ortsrand. Die weitere Erschließung wurde bereits mit der jetzigen Planung aufgezeigt. Die Anregung wird jedoch mit einer privaten Eingrünung mit 3m Breite aufgenommen
6. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
7. Die Symbole der Nutzungsschablone werden in der Legende erläutert.
8. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
9. Die Höhe baulicher Anlagen darf 8,50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung A 5.2 wird gestrichen.
10. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
11. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
12. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
13. Die Anregung wird in die Planung aufgenommen.
14. Die gemeinsame Besprechung hat ohne den Planer stattgefunden.
15. Lt. Mitteilung des Landratsamtes hat die erteilte Baugenehmigung Kapfer Bestandsschutz.

4.3 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Immissionsschutz

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Entfernungsangaben 70 m bzw. 35 m für die Pegelangaben tagsüber/nachts 59/48 dB(A) bzw. 55/45 dB(A) beziehen sich auf die jeweilige Schallquellenmitte und somit in diesem Fall auf die Straßenmitte. Die beiden bestehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.-Nr. 326/2 und 327/3 der Gemarkung Obermedlingen befinden sich deshalb knapp außerhalb des Abstandes von 70 m.

Für das Wohnhaus auf der Bauparzelle P1 wird der Einbau von Schallschutzfenstern dringend empfohlen, soweit die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen zur Hauptstraße hin orientiert werden. Ziffer 6.4 der Begründung sollte entsprechend berichtigt werden. Die Ausführungen unter Ziffer 6.4 Spalte 2 („Reflektionslärmbelastigung“) treffen nicht zu und können entfallen.

Die Stellungnahme wird nur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden in die Planung aufgenommen.

4.4 Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Untere Naturschutzbehörde

Die Randeingrünung (wie in unserer Stellungnahme vom 19.09.08 gefordert) im Osten fehlt noch. Diese ist wegen der freien, einsehbaren Lage unverzichtbar. Durch eine Ortsrandeingrünung soll eine Einbindung der Bebauung zur freien Landschaft erreicht werden. Obstbäume sind grundsätzlich als Hochstamm (auf Sämlingsunterlage) zu pflanzen. Es wird gebeten, die Ergänzungen zu veranlassen.

Bei den Parzellen Nr. 5 und 6 handelt es sich nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan um keinen endgültigen Ortsrand. Die weitere Erschließung wurde bereits mit der jetzigen Planung aufgezeigt. Die Anregung der Ortsrandeingrünung wird jedoch mit einer privaten Eingrünung mit 3m Breite aufgenommen.

4.5 Deutsche Telekom

Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 15.09.2008 Stellung bezogen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin (Stellungnahme vom 15.09.2008). Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom AG ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich so früh wie möglich mit uns in Verbindung.“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.6 Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Gegen die ausgelegte Fassung der Planung besteht nach unserem bisherigen Kenntnisstand über die Bodendenkmäler im Planungsgebiet, soweit es aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Unsere Belange sind ausreichend berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.7 Gemeinde Sontheim

Gegen den Bebauungsplanentwurf werden von Seiten der Gemeinde Sontheim a.d.Brenz keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.8 EnBW Netzgesellschaft GmbH

Vielen Dank für die Überlassung der Unterlagen zum Bebauungsplan. Wir bitten Sie, uns die aktuellen Bebauungsplan-unterlagen zuzustellen, sobald dieser durch den Beschluss des Gemeinderates rechtskräftig ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.9 Gemeinde Haunsheim

Von Seiten der Gemeinde Haunsheim werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.10 Stadt Gundelfingen a.d.Donau

Von Seiten der Stadt Gundelfingen werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.11 EnBW Regional AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.12 Weitere am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die während der förmlichen Beteiligungen keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Staatliches Bauamt Krumbach;
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach;
- Vermessungsamt Dillingen a.d.Donau;
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Wertingen;
- Deutsche Post AG;
- Bund Naturschutz, Geschäftsstelle Dillingen;
- Gemeinde Bächingen a.d.Brenz;
- Zweckverband „Wasserversorgung Untere Brenzgruppe“;
- Abwasserzweckverband „Untere Brenz“;
- Kreisheimatpfleger des Landkreises Dillingen, Herr Alois Sailer.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind weder bei der Gemeinde Medlingen noch bei der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a.d.Donau Bedenken oder Anregungen eingegangen noch mündlich zur Niederschrift vorgebracht worden.

5. Abwägungsvorgang

Die Abwägung erfolgte aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Weitere Stellungnahmen z.B. von Bürgern sind während der Beteiligungsverfahren nicht eingegangen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat Medlingen am 10.11.2008 und 16.03.2009 durchgeführt. Die sich aus den Abwägungen ergebenden Änderungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat Medlingen den Bebauungsplan für das Gebiet „An der Wanne“ in seiner Sitzung am 16.03.2009 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung in Kraft treten.

Gefertigt durch:

Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a.d.Donau
Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen a.d.Donau

Gundelfingen, den 17.03.2009

I.A.



Winkler

Anerkannt durch die Gemeinde Medlingen

Medlingen, den 31.3.09



Stefan Taglang
1. Bürgermeister