

Hinweis zum Entwurf vom 02.10.2024:

Gegenüber dem Entwurf vom 20.06.2024 sind keine Änderungen im Text vorhanden. Es wurde nur die Lage der südöstlichen Baugrenze in der Planzeichnung verändert.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**



Gemeinde Medlingen
Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus an der
Untermedlinger Straße“

**Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus an der
Untermedlinger Straße“**

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 5
C. Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 13
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 15
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 19
D. Begründung	
1. Anlass der Planung	Seite 20
2. Wesentliche Ziele der Planung	Seite 20
3. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 20
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 21
5. Denkmalschutz	Seite 27
6. Hochwasserschutz	Seite 28
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 29
8. Baugrund Altlasten	Seite 30
9. Inhalt der Planung	Seite 30
10. Erschließung örtliche Verkehrsflächen	Seite 30
11. Art der baulichen Nutzung	Seite 31
12. Maß der baulichen Nutzung Bauweise	Seite 31
13. Höhenlage Überbaubare Grundstücksflächen	Seite 32
14. Weitere Festsetzungen	Seite 32
15. Immissionsschutz	Seite 33
16. Grünordnung Ausgleichsmaßnahmen	Seite 33
17. Bodenordnung	Seite 33
18. Kosten	Seite 33
19. Flächenbilanz	Seite 33

Planzeichnungen

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Bebauungsplan

Anlagen

1. Umweltbericht, Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt ByAK, Lauingen|Donau (Stand 02.10.2024)

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

A. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 20.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024 hat in der Zeit vom 10.04.2024 bis 10.05.2024 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024 hat in der Zeit vom 10.04.2024 bis 10.05.2024 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am 20.06.2024, ist in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am 20.06.2024, hat in der Zeit vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 stattgefunden (§ 4 BauGB).



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 02.10.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am 20.06.2024, redaktionell geändert am 02.10.2024, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

C. Satzung

Die Gemeinde Medlingen, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg 3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am 20.06.2024, redaktionell geändert am 02.10.2024, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), 311 und 311|3 (Teilfläche), Gemarkung Obermedlingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.03.2024, geändert am 20.06.2024, redaktionell geändert am 02.10.2024.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
„Feuerwehr“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Zulässig sind die der Feuerwehr dienenden Gebäude
und baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Neben-
nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ, als Obergrenze)

3.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe 11,0 m (als Höchstmaß)

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden
Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen
Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen
Abschluss der Wand (z.B. Attika Flachdach)

Gesamthöhe 14,0 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum oberen
Abschluss des Daches

Ausnahmen – insbesondere für Kamine, Masten, Silos
und Ähnliches – können zugelassen werden, soweit
betriebliche Gründe dies erfordern und eine angemess-
ene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
gewährleistet ist.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:
höchstens 0,5 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der
angrenzenden öffentlichen Straße (gemessen am
südlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs)

3.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der
Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unter-
geordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der
Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 Abstandsflächen § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der
BayBO (in der Fassung, die zum Zeitpunkt des
Einreichens des Bauantrages oder der
Genehmigungsfreistellungsunterlagen bzw. der
Bauausführung bei verfahrensfreien Vorhaben gültig ist).

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

3.7 **Sichtdreiecke** § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m oder mindestens 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

3.8 **Private Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche werden entlang des nördlichen, westlichen und östlichen Randes festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Einfriedungen sind gemäß Nr. 4.5 zulässig.

3.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-1: Maßnahme mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt „Anlage und Entwicklung mehrschichtiger Feldgehölzformation aus Strauchfraktionen, Bäumen und Baumgruppen“ (beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

3.10 **Baum- und Strauchpflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind standortgerechte Arten zu verwenden.

3.10.1 **Einzelbäume auf privaten Grünflächen**

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf privaten Grünflächen sind Laubbäume mit aufrechter Wuchsgestalt mittelkronige Bäume – II. Ordnung und kleinkronige Bäume – III. Ordnung als Hochstamm aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Für die Herkunft der Pflanzware aus gebietsheimischer Region ist eine Zertifizierung nachzuweisen. Empfehlungen der Straßenbaumliste GALK in jeweils neuster Fassung sollten zur Baumwahl berücksichtigt werden. Als Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume III. Ordnung:

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Säulen-Mehlbeere
Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme

Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringem Umfang abgewichen werden.

3.10.2 Flächenhafte Anpflanzung auf privaten Grünflächen

Die zur flächenhaften Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen und eine Zertifizierung nachzuweisen.

Das Verhältnis „Strauch | höhere Gehölze“ sollte 5:1 Die Anpflanzung ist streifenzonal in mindestens 3 Reihen anzulegen. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierender Höhenabfolge zu erfolgen.

Artenempfehlung zur flächenhaften Anpflanzung

höhere Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus an der
Untermedlinger Straße“**

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Weinrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

3.10.3 Artenreiche Gehölzbestände GH

Die zur Anpflanzung gekennzeichneten Fläche im privaten Grün sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen; Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkunft der Pflanzware ist Sorge zu tragen und eine Zertifikation nachzuweisen.

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume sind Laubbäume mit aufrechter Wuchsgestalt großkronige Bäume – I. Ordnung und mittelkronige Bäume – II. Ordnung als Hochstamm zu verwenden.

Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Empfehlungen der Straßenbaumliste GALK in jeweils neuester Fassung sollten zur Baumwahl berücksichtigt werden. Als Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenempfehlung Laubbäume – Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Strauchartige Anpflanzungen in Gruppen geformt. Verhältnis Strauch / höhere Gehölze sollte 5:1 sein. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierender Höhenabfolge zu erfolgen.

Artenempfehlung zur flächenhaften Gruppen-Anpflanzung

höhere Gehölze
Sorbus aucuparia
Salix caprea

Eberesche
Salweide



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

3.10.4 Fassadenbegrünung

Tür-, Tor- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt für zusammenhängende Teilflächen, sofern sie eine Größe von jeweils mindestens 20 m² aufweisen.

Für die mit Pflanzgebot belegten Fassadenflächen sind selbstklimmende Kletterpflanzen mit Pflanzstandard Containerware 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind gemäß der fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenempfehlung Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

3.11 Pflege | Unterhaltung

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.10 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzungen z.B. gemäß einschlägiger *DIN 18916* „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“, Ausgabe 2016-06).

Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 6032, 6037 und 6038) sind für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen nicht zulässig.

Glasierte Ziegel sowie unbeschichteter Edelstahl (glänzende Oberfläche) sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

4.2 Gestaltung von Wegen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Gehwege und Stellplätze sind vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrassen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.4 Aufschüttungen | Abgrabungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

4.5 **Einfriedungen**
Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Alle Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).

Entlang der privaten Grünflächen sind nur bodenoffene, sockellose Einfriedung zulässig.



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

**Bebauungsplan
„Feuerwehrhaus an der
Untermedlinger Straße“**

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Immissionsschutz

- 5.1.1 Ein eventueller Übungsbetrieb ist im Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) durchzuführen und sollte möglichst auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite stattfinden.
- 5.1.2 Ein Gaststättenbetrieb bzw. eine Bewirtung im Rahmen eines Vereinsheims müsste im Bauantrag dargestellt werden und die Zulässigkeit entsprechend der geplanten Betriebszeiten und des vorgesehenen Umfangs immissionsschutzfachlich beurteilt werden.
- 5.1.3 Die geplanten Parkplätze sind ebenfalls im Rahmen des Bauantrages immissionsschutzfachlich zu beurteilen und sollten, wie in der Planzeichnung dargestellt, ebenfalls möglichst auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite liegen.
- 5.1.4 Im Planungsbereich sind Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen dauerhaft entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei üblichen dörflichen Gegebenheiten. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweisem Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens - zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärm- und Staubbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, und dass auch nach 22.00 Uhr, zu dulden.

5.2 Bodendenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.3 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

5.4 **Grund- und Oberflächenwasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hin-aus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5.5 **Verkehrssicherheit**

Entlang der Untermedlinger Straße ist außerhalb der geschlossenen Ortschaft der kritische Abstand $A = 7,5$ m gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Zaunanlagen und Pflanzungen.

5.6 **Umwelt- und Naturschutz**

Maßnahmen zur tierökologisch korrekten Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen sowie Fassadenbegrünung werden empfohlen.

5.7 **Regenerative Energien**

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.8 **Bepflanzungen|Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen für erforderliche Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

5.9 **Empfehlungen zu den Pflanzgeboten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916

Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.

Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

5.10 **Empfehlungen und allgemeine Hinweise**

5.10.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

5.10.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

5.10.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.

5.10.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.

5.10.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.

5.10.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.

5.10.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
redaktionell geändert am 02.10.2024

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt



**GEMEINDE
MEDLINGEN**

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

D. Begründung

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Medlingen beabsichtigt, zwischen Ober- und Untermedlingen ein „Sondergebiet Feuerwehr“ auszuweisen. Anlass ist der Wunsch zur Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Ortsteile Ober- und Untermedlingen. Derzeit gibt es in Medlingen zwei Feuerwehren, eine in Obermedlingen und eine in Untermedlingen. Dazu gibt es jeweils ein Feuerwehrgerätehaus. Beide Gerätehäuser sind zwischen 30 und 50 Jahre alt und entsprechen nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemäßen Feuerwehr. Beide Gerätehäuser wurden bei den Besichtigungen durch die Kreisbrandinspektion seit vielen Jahren zunehmend bemängelt. Seit einigen Jahren werden beide Feuerwehren durch z.B. gemeinsame Übungen etc. zusammengeführt. Ziel ist es aus den beiden Feuerwehren eine Medlinger Feuerwehr zu formen. Dazu benötigt die Gemeinde Medlingen ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus, das bestenfalls ungefähr zwischen den beiden Ortsteilen entstehen sollte.

2. Wesentliche Ziele der Planung

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 310 (Teilfläche), 311 und 311|3 (Teilfläche), Gemarkung Obermedlingen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Obermedlingen und weist eine Fläche von knapp 0,74 ha auf. Es handelt sich um bislang landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird im Südosten von der Untermedlinger Straße (Gemeindeverbindungsstraße) begrenzt, die knapp 80 m südwestlich in die Kreisstraße DLG 29 mündet. Im Südwesten grenzt es an ein Wohnhaus an. Jenseits der Untermedlinger Straße befindet sich ein Zimmerei- und Gerüstbaubetrieb sowie mehrere Wohnhäusern. Im Nordosten und Nordwesten schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

Entlang der Untermedlinger Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der im Bereich der neuen Zufahrt zur Straße hin verlegt soll. Von dort fällt das Gelände um rund einen Meter ab und verläuft dann nahezu eben.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“ sind für die Gemeinde Medlingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, mit Teilfortschreibung vom 16.05.2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020, mit Teilfortschreibung 2023)

Die Gemeinde Medlingen ist in der Karte Raumstruktur des LEP 2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Außerdem liegt sie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere relevant:

4.1.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 [G]).



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:

Entsprechende Maßnahmen sind in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe auch Nr. 7 „Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz“).

4.1.2 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (1.2.4 (G)).

4.1.3 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

4.1.4 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).

- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden (3.1 (G)).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

4.1.5 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multi-funktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1 [G]). Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 [G]).

Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:

Bei der Planfläche handelt es sich bislang um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Wegen des hohen öffentlichen Interesses an der Errichtung des Feuerwehrhauses und der fehlenden Standortalternative – insbesondere an nicht landwirtschaftlichen Flächen – soll hier dennoch eine Bebauung ermöglicht werden.

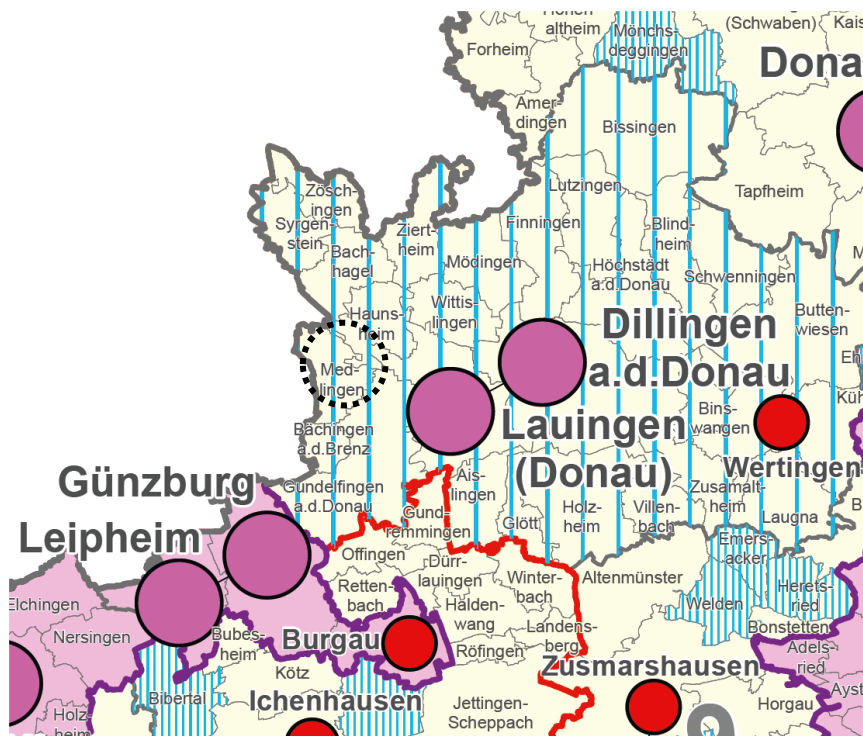


Abb. 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Anhang 2 „Strukturkarte“ (Teilfortschreibung 2023) | ohne Maßstab

4.1.6 Erhalt freier Landschaftsbereiche

In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 [G]).

Anmerkung zur konkreten Bauleitplanung:

Der Standort liegt nicht in freier Landschaft, sondern schließt an die vorhandenen Strukturen an.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

4.1.7 Soziales

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 [Z]).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Medlingen im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan der Region 9 Augsburg ist Medlingen nicht als zentraler Ort eingestuft, liegt jedoch unmittelbar an der Entwicklungsachse, die vom Mittelzentrum Dillingen-Lauingen über Gundelfingen nach Giengen und Heidenheim führt (Bundesstraße B 492).

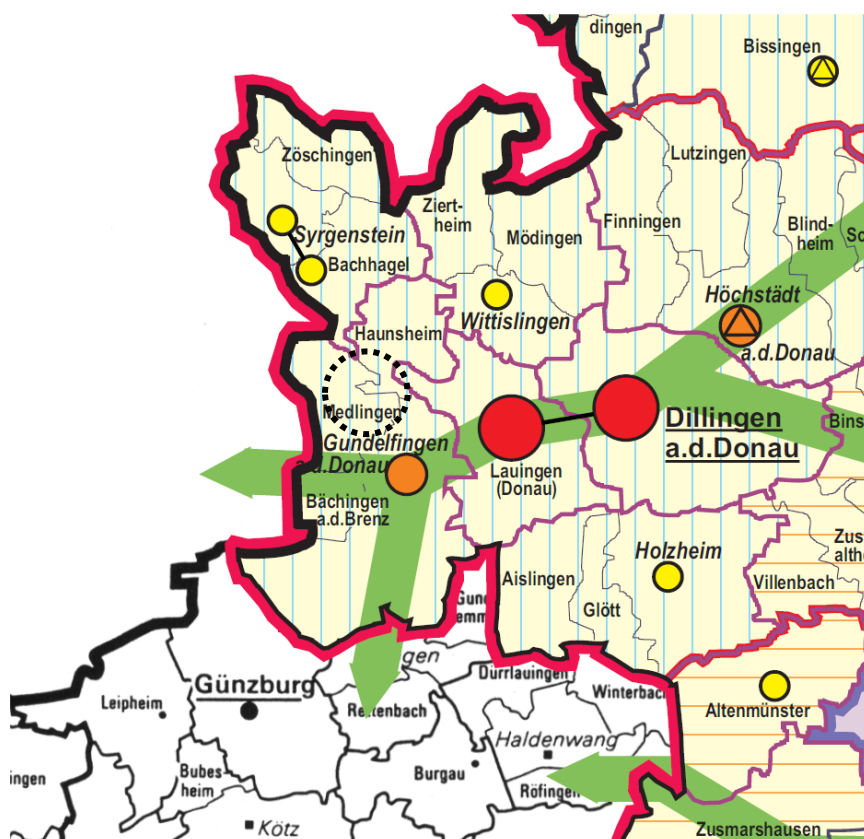


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 1 „Raumstruktur“ | ohne Maßstab

Der Regionalplan trifft im Gebiet des Planbereichs keine besonderen Festlegungen.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

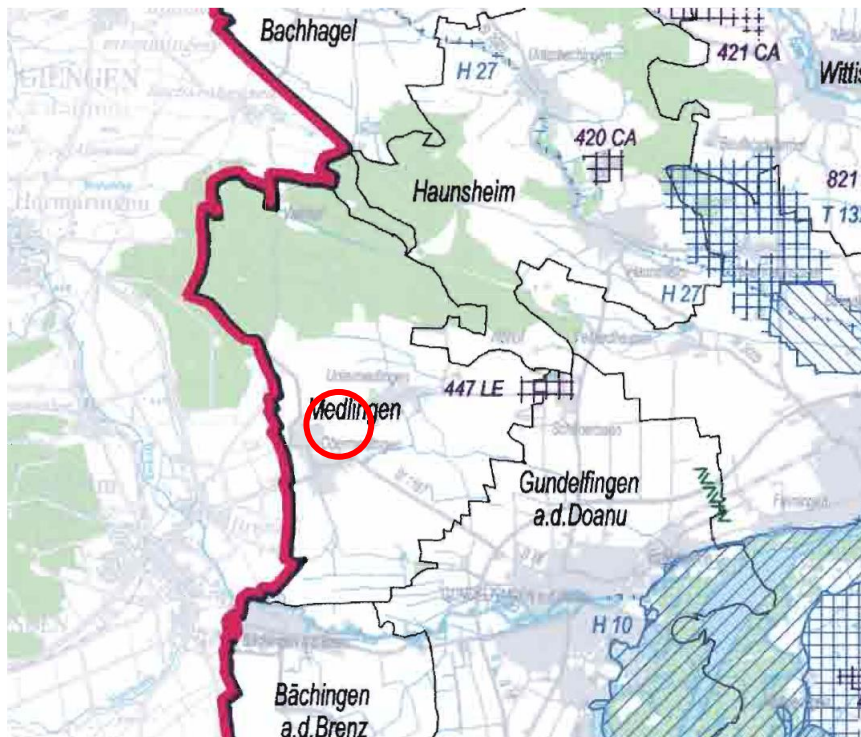


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 2a „Siedlung und Versorgung“ | ohne Maßstab

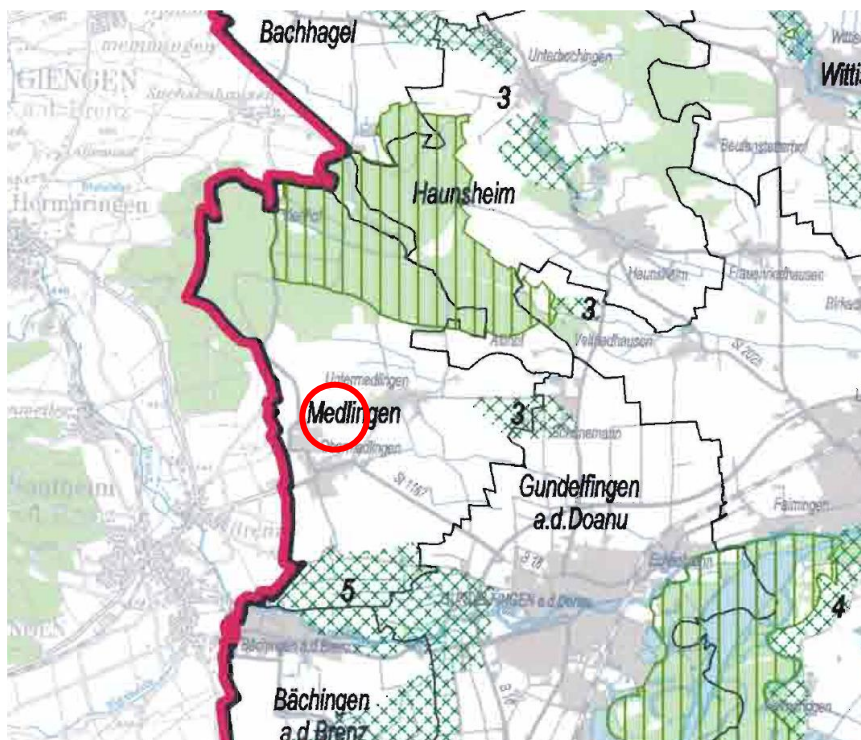


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan der Region Augsburg (9)
Karte 3 „Natur und Landschaft“ | ohne Maßstab



GEMEINDE MEDLINGEN

4.3 Standortauswahl

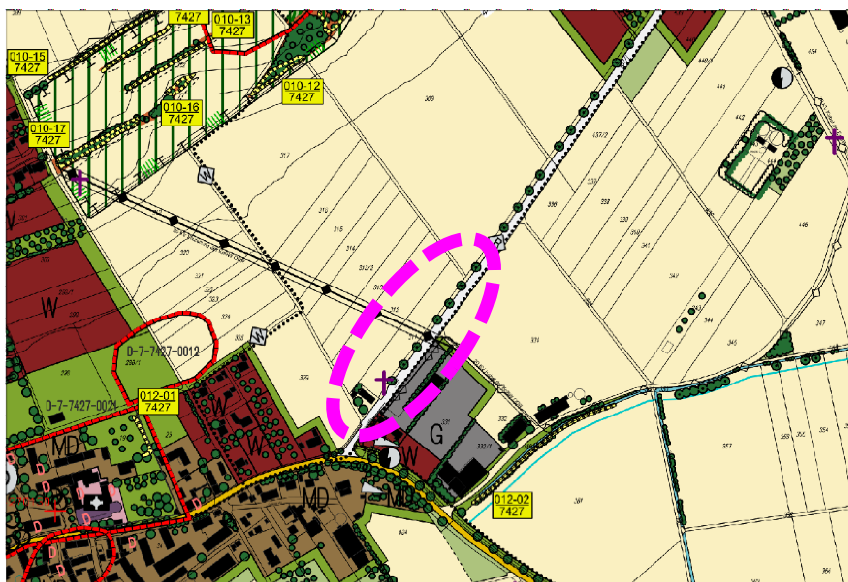
Im Vorfeld wurden mehrere mögliche Standorte untersucht. Die Standortsuche führte mangels Verkaufsbereitschaft zum Grundstück Flst. Nr. 311|0, Gemarkung Obermedlingen, welches sich bereits im Eigentum der Gemeinde Medlingen befand.

Der Standort wurde bereits mittels Vorabbeurteilung von einzelnen Fachstellen des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau bewertet (Städtebau, Denkmal, Immissionschutz, Naturschutz, Verkehrswesen) sowie in einem vor Ort Termin im Landratsamt Dillingen a.d. Donau am 07.06.2023 die Ausgestaltung des Bebauungsplanes (Umgriff des Bebauungsplanes, Lage und Ausrichtung des Gebäudes, Übungsplatz) besprochen.

Die Frage nach einem alternativen Standort stellt sich somit nicht mehr.

4.4 Bauplanungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplan

Die Planfläche befindet sich im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB). Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, stellt die Gemeinde deshalb einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) auf. Die Voraussetzungen für das vereinfachte (§13 BauGB) oder das beschleunigte (§13a und §13b BauGB) Verfahren sind nicht gegeben. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“.



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Medlingen stellt im Vorhabensbereich „Flächen für die Landwirtschaft, Ackerland“ dar. Der Bebauungsplan wird somit

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist (Entwicklungsgebot). Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Medlingen werden stattdessen „Gemeinbedarfsflächen“ mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Im Bebauungsplan wird allerdings keine „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, da diese nach § 9 BauGB nicht ausreichend genau definiert werden kann. Statt dessen wird das Sondergebiet „Feuerwehr“ i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Inhaltlich entspricht dies der Vorgabe des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot ist somit ausreichend Sorge getragen.

Zur Einbindung in die Landschaft (Sichtbarkeit auf Grund der Hanglage) werden an der Nordwestseite der Fläche noch einzelne neue Bäume sowie im Nordosten als „Grünflächen“ mit „Einzelbäumen, Baumreihen, Baumgruppen“ (Entwicklung) vorgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

5. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sowie im Umfeld finden sich keine kartierten Boden- und Baudenkmäler. Das nächste Bodendenkmal (Siedlung der römischen Kaiserzeit, Aktennummer D-7-7427-0012) hat einen Abstand von gut 200 m. Besondere (Schutz)maßnahmen sind deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.2

Baudenkmale finden sich im Nähebereich des Plangebietes ebenfalls nicht. Die nächsten Baudenkmale liegen in der Dorfmitte von Obermedlingen. Das landschaftsprägende Denkmal der ehemaligen Klosterkirche ist knapp 400 m entfernt und von der Planung nicht wesentlich betroffen.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

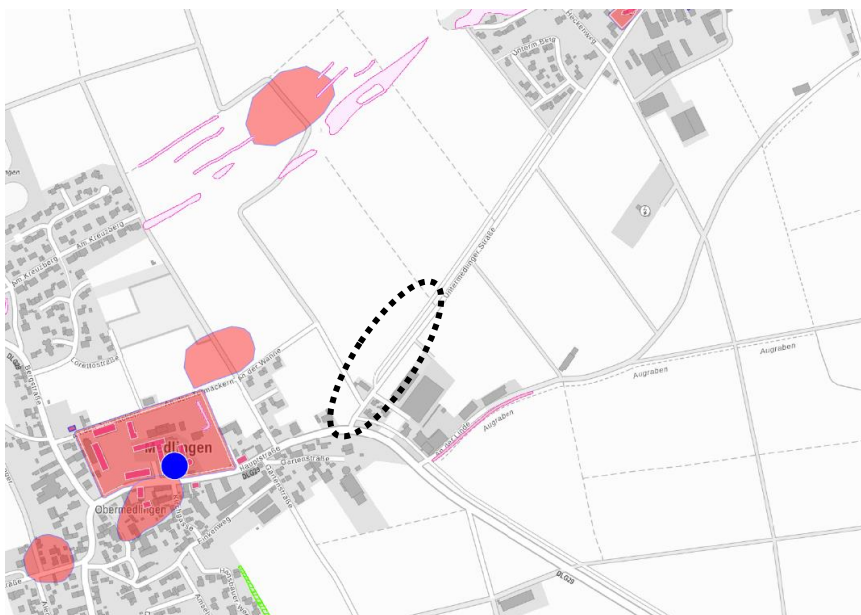
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Bau- und Bodendenkmale | Naturschutz

Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

6. Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem sind im Planbereich und dessen Umfeld nicht bekannt.

In den Hinweiskarten für Starkregen- oder Sturzflutgefährdung des Freistaat Bayern sind jedoch Hinweise auf Abfluss und Aufstau im überplanten Bereich enthalten. Allerdings soll das neue Feuerwehrhaus auf die Höhe der Untermedlinger Straße angepasst werden (siehe auch Begründung 3. „Geltungsbereich und Plangebiet“).

Das Gelände ist im Planbereich, von der Straßenböschung abgesehen, weitgehend eben und steigt erst weiter im Norden nennenswert an. Wie der Hinweiskarte zu entnehmen ist, sollte die Untermedlinger Straße selbst nicht gefährdet sein – und somit in der Folge auch nicht das in der Höhe angepasste Feuerwehrhaus.

Beim Starkregenereignis am 12.07.2023 war auch der Hang nördlich des Plangebietes betroffen (z.B. starke Auswaschungen am quer verlaufenden Feldweg). Bis zur Untermedlinger Straße war jedoch kein wesentlicher Abfluss festzustellen. Durch die Geländeanpassung sollte zudem die Situation für den südwestlichen Nachbarn entschärft werden, da der Aufstau unmittelbar an der Grundstücksgrenze vermindert wird.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermiedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

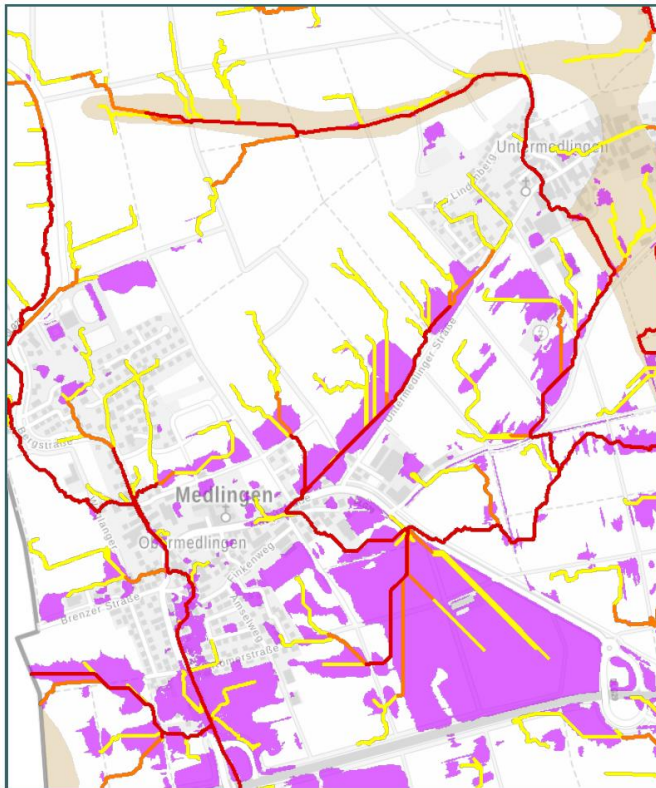
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



Quelle:
Umweltatlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Mai 2024



Kartenausschnitt

7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Kartierte Biotope und Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.



GEMEINDE MEDLINGEN

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden, erfolgen im Wesentlichen auf Ebene des Bebauungsplans. Dies sind insbesondere:

- Begrenzung der Versiegelung und Vorgaben zur Oberflächengestaltung
 - Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - Vorgaben zu Eingrünung und sonstigen Pflanzungen
 - Ermöglichung aktiver und passiver Solarenergienutzung sowie der Nutzung sonstiger erneuerbarer Energie (z.B. Umweltwärme)
 - Vorgaben zur Dachbegrünung
 - naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Zudem sind im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) Aussagen zu Klima und Luft enthalten.

8. Baugrund und Altlasten

Genauere Erkenntnisse zu den Baugrundverhältnissen liegen bislang nicht vor. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen können bei Bedarf Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.3

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund der Frankenalb allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjuragruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

9. Inhalt der Planung

Durch den Bebauungsplan „Feuerwehr an der Untermedlinger Straße“ werden am östlichen Rand des Ortsteils Obermedlingen Flächen zur Errichtung eines neuen gemeindlichen Feuerwehrhauses ausgewiesen. Grundlage für die Detailausgestaltung des Bebauungsplans ist ein bereits vorliegendes Konzept zur Objektplanung.

10. Erschließung | örtliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Untermedlinger Straße.

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

Entlang der Untermedlinger Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der im Bereich der neuen Zufahrt zur Straße hin verlegt soll.

Die neue Zu- und Ausfahrt befindet sich knapp 80 m von der Einmündung in die stärker befahrene Kreisstraße DLG 29 entfernt. Dadurch wird eine gute Verkehrssicherheit erreicht. Für die Ausfahrt selbst werden Sichtdreiecke 200|5 m (außerorts) bzw. 70|5 m (innerorts) sowie Sichtdreiecke 30|3 m für den straßenbegleitenden Geh-, Rad und Wirtschaftsweg festgesetzt.

Entlang der Untermedlinger Straße ist außerhalb der geschlossenen Ortschaft der kritische Abstand $A = 7,5$ m gemäß der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Zaunanlagen und Pflanzungen.

Da die Fahrbahnkante nach vorliegenden Bestandsplänen bereits einen Abstand von ca. 8 m zur geplanten Sondergebietsfläche aufweist, ist keine besondere Berücksichtigung erforderlich. Für den Fall eventueller Maßabweichungen wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und den Anschluss an das vorhandene öffentliche Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist somit ausreichend erschlossen (Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasserentsorgung, Gas, Elektrizität und Telekommunikation).

11. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die der Feuerwehr dienenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Nebennutzungen.

12. Maß der baulichen Nutzung | Bauweise

Für das Baugebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist v.a. eine Begrenzung der Flächenversiegelung, die auch Grundlage für die Berechnung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird eine zu städtebauliche hohe Dichte vermieden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen. Deren Ausgestaltung orientiert sich an den

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

vorhandenen Betriebsgebäuden an der Untermedlinger Straße (Bebauungsplan „An der Linde“ und dient im Zusammenspiel mit der Eingrünung auch der angemessenen Gestaltung des Ortsrandes. Ausnahmen, insbesondere für Kamine, Lüftungsanlagen, Masten, Silos und Ähnliches, können zugelassen werden, soweit betriebliche Gründe dies erfordern und eine angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da bei Gewerbebauten grundsätzlich sehr unterschiedliche Geschosshöhen zu erwarten sind, etwas für Lager, Produktion und Verwaltung.

Wegen der notwendigen großen Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nämlich mit Bauwisch (Grenzabstand), jedoch ohne die Längenbegrenzung der offenen Bauweise auf 50 m.

Die Festsetzung zu Abstandsflächen dient lediglich der Klarstellung.

13. Höhenlage | Überbaubare Grundstücksflächen

Das Gelände fällt von der Untermedlinger Straße um etwa einen Meter ab. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit dies zur Errichtung der Gebäude oder ihrer Erschließung erforderlich ist.

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, die sich an der Bebauung im Plangebiet „An der Linde“ orientiert. Das gilt auch für Garagen und Carports, nicht jedoch für offene Stellplätze.

Die Baugrenze wird dabei größer gewählt, als es nach derzeitigem Stand der Objektplanung für den Neubau erforderlich wäre, um ausreichend Flexibilität für künftige Entwicklung zu gewährleisten.

Sonstige Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen können im gesamten Sondergebiet errichtet werden.

14. Weitere Festsetzungen

Zur Einbindung in das Landschaftsbild werden grelle und leuchtende Farben sowie stark glänzende Oberflächen für Dächer ausgeschlossen.

Weitere gestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden sind nicht notwendig, da die Objektplanung ohnehin durch die Gemeinde erfolgt und hier entsprechende Details berücksichtigt werden können.



GEMEINDE MEDLINGEN

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de



GEMEINDE MEDLINGEN

15. Immissionsschutz

Besondere Untersuchungen oder Festsetzungen zum Immissionsschutz – insbesondere zum Schallschutz – sind für das kommunale Feuerwehrhaus nicht erforderlich.

Für den typischen Feuerwehreinsatz inkl. Sirenengeräusch werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen (vgl. Nr. 7.1 TA Lärm Ausnahmeregelung für Notsituationen).

Für den Übungsbetrieb, einen möglichen Gaststättenbetrieb bzw. eine Bewirtung im Rahmen eines Vereinsheims sowie zu den Parkplätzen werden jedoch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Andere immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nicht bekannt.

16. Grünordnung | Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen der Grünordnung dienen vor allem der Einbindung der Bebauung in die Landschaft (Ortsrandeingrünung) sowie der Vermeidung und Begrenzung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Der verbleibende Eingriff wird bilanziert und notwendige Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Der Ausgleich wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes realisiert. Nähere Angaben hierzu finden sich im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlagen).

17. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.

18. Kosten

Durch die Planung entstehen der Gemeinde - neben den Aufwendungen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens selbst – insbesondere Kosten für die Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich.

19. Flächenbilanz

Sondergebiet „Solarenergie“	4.674 m ²	63,6 %
Öffentliche Grünflächen	1.955 m ²	26,6 %
Fuß- und Radweg	716 m ²	9,7 %
Gesamtfläche	7.345 m²	100,0 %

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus an der Untermedlinger Straße“

Gemeinde Medlingen
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Stefan Taglang -
Bergstraße 1
89441 Medlingen

ENTWURF

Planstand 14.03.2024,
geändert am 20.06.2024,
geändert am 02.10.2024,
redaktionell geändert am

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de