

GEMEINDE MEDLINGEN  
ORTSTEIL UNTERMEDLINGEN  
LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

BEBAUUNGSPLAN  
„AM LINDESBERG“  
1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER  
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH  
MITTLERE GERBERGASSE 2  
86720 NÖRDLINGEN

08. MÄRZ 2018

**Gemeinde Medlingen  
Ortsteil Untermedlingen  
Landkreis Dillingen a. d. Donau**

**Bebauungsplan „Am Lindesberg“, 1. Änderung  
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Fließender Verkehr**
  - 7.2 Fußgänger**
  - 7.3 Ruhender Verkehr**
  - 7.4 Ver- und Entsorgung**
- 8. Umweltbelange**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**

## **1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

Zwischen den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Am Lindesberg“ und „Am Lindesberg II“ liegt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender ca. 10 m breiter Bereich, der außerhalb beider Geltungsbereiche liegt.

Die Gemeinde Medlingen möchte diesen schmalen Streifen in den Umgriff des Bebauungsplans „Am Lindesberg“ mit aufnehmen. Dementsprechend soll der Bebauungsplan „Am Lindesberg“ geändert werden. Im Zuge dieser Änderung sollen die Baugrenzen etwas weiter gefasst werden und sämtliche Festsetzungen an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Lindesberg II“ angelehnt werden.

## **2. Wahl des Verfahrens**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage die Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **3. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Medlingen stellt derzeit ihren Flächennutzungsplan neu auf. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans wird darin als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

#### 4. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden von den Flur.-Nr. 124, 119, 114/1 (Teilfläche), 114/5 und 114/8
- im Osten von den Flur.-Nr. 114/4 (Teilfläche), 116/1, 117/1, 118/3, 118/1 und 437/3 (Teilfläche)
- im Süden von den Flur.-Nr. 123/1, 122/3, 122/2, 121/4 und 437/3 (Teilfläche)
- im Westen von den Flur.-Nr. 124, 121/4, 121/2, 121/11, 121/18, 121/22, 437/4 und 437/3 (Teilfläche)

jeweils Gemarkung Untermedlingen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:

114/4 (Teilfläche), 114/1 (Teilfläche), 123, 122/1, 122, 121/1, 121, 120/1, 120/5, 120, 120/4, 120/3, 120/2, 119/1, 437/3 (Teilfläche)

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt:  
14.415,40 m<sup>2</sup>

Im Norden des Geltungsbereichs liegen Waldflächen, im Westen und Süden liegt der Bereich des ebenfalls bestehenden Gebiets „Am Lindesberg II“, im Osten befindet sich der Altort, im Süden grenzen der Bereich des ebenfalls bestehenden Gebiets „Am Lindesberg II“ und die Ortsverbindungsstraße an.

#### 5. Bestand

Der Bereich ist erschlossen und bis auf drei Parzellen bereits bebaut.  
Das Gelände steigt nach Norden zum Wald hin an.

#### 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

An der Art der baulichen Nutzung wird nichts geändert.

Beim Maß der baulichen Nutzung waren im rechtskräftigen Plan für die Grundflächenzahl GRZ und die Geschößflächenzahl GFZ die Obergrenzen aus der BauNVO 1968 festgesetzt; diese Werte (GRZ 0,4; GFZ 0,8) sollen beibehalten werden, um die Rechte der Eigentümer durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu beschneiden.

Die Geschößigkeit soll an den angrenzenden Bebauungsplan „Am Lindesberg II“ angepasst werden und wird somit für den östlichen Bereich (P1 bis P4) als II = ID festgesetzt (2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß bis zur Traufe, 1 Vollgeschoß im Dachraum). Für die nördlich gelegenen Parzellen P5 bis P10 wird III = UID festgesetzt, um der Hanglage in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Die Wandhöhe wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan „Am Lindesberg II“ mit max. 4,50 m festgesetzt.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Hier wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nichts geändert.  
Lediglich das Sichtdreieck bei der Einmündung der Anliegerstraße in die Ortsverbindungsstraße wird angepasst.

### **7.2 Fußgänger**

Hier wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nichts geändert.

### **7.3 Ruhender Verkehr**

Hier wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nichts geändert.

### **7.4 Ver- u. Entsorgung**

Hier wird im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nichts geändert.

## **8. Umweltbelange**

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

## **9. Gestaltungsvorstellungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zu den Einfriedungen werden an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Am Lindesberg II“ angelehnt bzw. gemäß aktueller Erkenntnisse und Bauherrenwünsche angepasst. Als Dachformen werden Satteldächer mit einer Neigung von 28 bis 48° festgesetzt. Der niedrigere Wert von 28° ist im bislang rechtskräftigen Plan „Am Lindesberg“ enthalten; die Bauwerber sollen im Vergleich zu bisher nicht eingeschränkt werden. Der bisherige obere Wert von 33° aus dem Bebauungsplan „Am Lindesberg“ wird an den oberen Wert des Bebauungsplans „Am Lindesberg II“ angepasst und deswegen mit 48° festgesetzt.

.....  
Stefan Taglang, 1. Bürgermeister Gemeinde Medlingen

.....  
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin  
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Nördlingen, 08. März 2018

smk/wa

medlingen\bp\am lindesberg\20170308 bp medl. am lindesberg 1\_aend begründung entwurf.doc