

GEMEINDE WECHINGEN
OT FESSENHEIM
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
„BAHNDAMM“

BEGRÜNDUNG
gem. § 9, Abs. 8 BauGB



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

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
NÖRDLINGEN

30. JULI 2014 / 08. OKTOBER 2014

**Gemeinde Wechingen
OT Fessenheim
Landkreis Donau-Ries**

**Bebauungsplan
„Bahndamm“
Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Aufstellung 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. Grünordnung (Frau Armbruster-Schieck)**
- 9. Gestaltungsvorstellungen**
- 10. Schallschutz (Herr Trollmann, Fa. Accon)**
- 11. Immissionen**
- 12. Realisierung**
- 13. Schätzung der Erschließungskosten**
 - 13.1 Kosten Grunderwerb**
 - 13.2 Kosten Verkehrsflächen**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wechingen verzeichnet auch im Ortsteil Fessenheim eine Nachfrage nach möglichst innerortsnahen Bauplätzen.

Das bestehende Baugebiet im Norden des Ortsteils Fessenheim ist komplett bebaut. Das im Süden des Ortsteils Fessenheim liegende Baugebiet ist fast ganz bebaut, die noch unbebauten Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.

Wegen dieser Nachfrage nach innerortsnahen Bauplätzen und um den Vorgaben des Bundesgesetzgebers (siehe Änderung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vom 01. September 2013) sowie den Zielsetzungen der Bayerischen Staatsregierung Rechnung zu tragen, nach denen die Innerortsentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist, soll die innerortsnahe Fläche auf der ehemaligen Bahnlinie als Nachverdichtungsfläche genutzt werden. Dies ist der Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

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 m² festgesetzt. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ausschlussgründe für das beschleunigte 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. Dies wurde von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Margot Armbruster-Schieck in der vorliegenden „Allgemeinen Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit des Einzelfalls gemäß Anlage 2, UVPG“ untersucht.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wechingen weist die Fläche der derzeitigen Nutzung entsprechend als „Sukzessionsfläche, ohne Nutzung“ aus.

Nachdem der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzung wird im vorliegenden Fall erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Sukzessionsfläche wird dann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Wohnbaufläche umgewandelt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Flur-Nr. 676/2 und 663
 - im Osten durch die Flur-Nr. 522/16 (Teilfläche)
 - im Süden durch die Flur-Nr. 662, 662/4, 662/3, 39, 662/2 und 25/2
 - im Westen durch die Flur-Nr. 522/17 und 528/1
- jeweils Gemarkung Fessenheim.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:

Teilfläche der Flur-Nr. 522/16
Gesamte Flur-Nr. 522/1, 522/11

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt: 6.266 m²

Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein allgemeines Wohngebiet, im Süden grenzt das Dorfgebiet an, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen entlang der Wörnitz an, im Westen liegt die Staatsstraße sowie jenseits der Staatsstraße ein Gewerbegebiet.

5. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein im westlichen bis mittleren Bereich annähernd ebenes, unbebautes Gelände. Im Osten besteht es aus dem Damm für die ehemalige Eisenbahnbrücke.

Das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut, im südlich angrenzenden Dorfgebiet sind Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude zu finden. Die Wohngebäude im Bestand sind meist erdgeschossig mit steilem Satteldach.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GRZ 0,35, GFZ 0,5.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise, mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicher zu stellen. Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die im Norden angrenzende bestehende Anliegerstraße „Wiesenbreite“, erschlossen, an deren Ende ein bestehender Wendehammer liegt, dessen Maße allerdings nicht den heute notwendigen Maßen für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs entsprechen. Die Anwohner werden dementsprechend ihre Mülltonnen maximal 100 m nach Osten schieben müssen.

7.2 Fußgänger

Die bestehende Verkehrsfläche gliedert sich in Fahrbahn und Gehweg.

Vom bestehenden Wendehammer aus führt ein bestehender Fuß- und Radweg nach Osten zur Staatsstraße.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten. Entlang der bestehenden Erschließungsstraße kann jedoch auch geparkt werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

8. Grünordnung (Fr. Armbruster-Schieck)

Die Festsetzungen der Grünordnung des Baugebiets sind in die Bereiche öffentliches Grün und die als Garten genutzten privaten Freiflächen gegliedert.

Als Abgrenzung des Baugebiets nach Westen ist eine 8 m tiefe öffentliche Grünzone festgesetzt, die in einen 5 m breiten Pflanzstreifen für eine zweireihige Hecke mit Baumanteil und einen 3 m breiten Grünweg für Pflegeeinsätze untergliedert ist.

Die öffentliche Grünzone am östlichen Rand des Baugebiets stellt den verbleibenden Dammkörper der ehemaligen Bahnlinie dar mit Böschungsf Flächen und Schotterkörper der ehemaligen Gleisauflage. Die auf der östlichen Dammböschung aufgekommene Gehölzstruktur mit Baum- und Strauchanteil ist zu erhalten und gelegentlich auf den Stock zu setzen. Auf der nördlichen und südlichen Dammböschung sowie auf der durch Geländeangleichung für die Bauparzelle 7 entstehenden westlichen Dammböschung sind dreireihige Heckenstreifen mit ausschließlich Strauchanteil zu pflanzen. Innerhalb dieser Heckenstreifen ist durch Pflegemaßnahmen im 2-Jahres-Rhythmus im Bereich der Dammkrone eine gehölzfreie Zone offen zu halten.

Die beiden gepflanzten Laubbäume am Fuß der nördlichen Dammböschung sind zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Baumpflanzungen, bezogen auf die Grundstücksgröße, generell vorgeschrieben.

9. Gestaltungsvorstellungen

In der Gemeinde Wechingen besteht von Seiten vieler Bauherren der Wunsch nach dem traditionellen nordschwäbischen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und steilem Satteldach. Daneben gibt es aber auch Wünsche nach einer zweigeschoßigen Bauweise mit flachgeneigtem Walm- oder Satteldach.

Um diesen beiden häufigsten Bauherrnwünschen zu entsprechen und nachdem es sich bei diesem Gebiet nicht um ein Gebiet am Ortsrand handelt, sondern um einen wenig einsehbaren Binnenbereich, wurden die Festsetzungen so gestaltet, dass diese beiden Haustypen möglich sind.

Ein Zulassen von weiteren Dachformen war von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht, so dass doch noch eine gewisse Einheitlichkeit im Gebiet gegeben sein wird.

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sowie die Festsetzungen zu Kniestöcken, Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen, Wand- und Gebäudehöhe, Ausführung der Fassaden und Proportion der Baukörper im Grundriss, Zäunen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und den Geländeanschlüssen an den Grundstücksgrenzen sollen dazu beitragen, die Einheitlichkeit im Gebiet zu verbessern und die schlimmsten gestalterischen Auswüchse zu verhindern.

Gleichzeitig sind in diesen Grenzen doch verschiedenste Gestaltungsvorstellungen realisierbar, so dass nicht von vornherein die Anträge auf Befreiung schon vorprogrammiert sind.

10. Schallschutz (Fa. Accon, Herr Trollmann)

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. ACB-0714-6522/04 der Firma ACCON GmbH sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die westlich vorbeiführende Staatsstraße St 2221 und die südlich verlaufende Staatsstraße St 2213 berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis ist erzielt worden, dass an dem am nächsten zur St 2221 geplanten Wohngebäude der Parzelle P1 an der Verkehrslärm zugewandten Westseite zur Nachtzeit nicht nur der für Allgemeine Wohngebiete zutreffende Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 45 B(A) überschritten wird. Die prognostizierten Geräuschpegel liegen vielmehr auch um bis zu 3 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A).

Das Wohngebäude ist im Zuge der Planungen soweit abgerückt worden, dass zumindest an der Nord- und Süd-Fassadenseite der Nacht-Immissionsgrenzwert eingehalten wird. Zusätzlich zur St 2221 hin einen aktiven Lärmschutz (Wall, Wand, Gabione etc.) zu errichten, wird aus Gründen des Ortsbildes und der Unverhältnismäßigkeit der Maßnahme gegenüber der erzielbaren Schutzwirkung abgelehnt.

Stattdessen werden am Wohnhaus P1 bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen. So muss zu Lüftungszwecken jedes Schlaf- und Kinderzimmer zumindest ein Fenster an einer anderen als der westlichen Fassadenseite aufweisen. Vorzugsweise ist eine entsprechende Orientierung von Schlafräumenfenstern, möglichst aber auch von Fenstern von Räumen, die tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Büro), zur Straßenlärm abgewandten Ostseite anzustreben.

Diese Schallschutzmaßnahmen empfehlen sich auch für die weiter von der St 2221 entfernten Wohnbauten, insbesondere für das Wohnhaus P2 in Bezug auf nachts schutzbedürftige Räume. An dessen Westseite sind noch maßgebliche Überschreitungen des Nacht- Orientierungswertes zu verzeichnen.

Zu einer schalltechnisch verträglichen Lüftung können auch Glasvorbauten oder technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) beitragen.

Die im Plan dargestellte westliche Baugrenze entspricht der von der Fa. Accon in der Schallberechnung berücksichtigten westlichen Gebäudeseite.

Eine bauliche Schallschutzeinrichtung (Wall, Wand) wurde aus städtebaulichen Gründen verworfen:

In diesem Bereich entlang der Staatsstraße sind ansonsten auch keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden.

Die eine Variante mit Schallschutzeinrichtung hätte über den bestehenden in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg hinweg in das nördliche Grundstück mit der Flur-Nr. 682 hineingeragt, so dass der viel benutzte Fuß- und Radweg im Norden des Geltungsbereichs hätte verlegt werden müssen.

Eine entlang des Grundstücks P1 um die Ecke knickende Schallschutzeinrichtung hätte zur Folge gehabt, dass das Gebäude auf der Parzelle 1 zwar weiter westlich hätte errichtet werden können als in der vorliegenden Variante, aber zwingend weiter nach Süden hätte rücken müssen als die übrigen Gebäude. Dies war ebenso wie die Lärmschutzeinrichtung an sich aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

11. Immissionen

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der Flur-Nr. 51 eine Hofstelle mit einer Bullenmast. Der notwendige Mindestabstand zur Stallmitte von 120 m wird für das Baufeld des vorliegenden Bebauungsplans deutlich überschritten.

12. Realisierung

Der Geltungsbereich soll als ein Bauabschnitt zeitnah realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

13. Schätzung der Erschließungskosten

13.1 Kosten Grunderwerb


1.500 m² x 20.- EUR


30.000.- EUR

13.2 Kosten Verkehrsflächen

Es fallen keine Kosten an, weil die Straße bereits vorhanden ist.

Nördlingen, 30. Juli 2014 / 08. Oktober 2014


.....
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen


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


.....
Margot Armbruster-Schieck, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin, Nördlingen

smk

wechingen\bpl\lot fessenheim\bahnlinie\20141008 begruendung wech fessenh bpl bahndamm.doc