GEMEINDE WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN
WECHINGEN „IM OBERDORF“

BEGRÜNDUNG
gem. § 9, Abs. 8 BauGB

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

MARGOT ARMBRUSTER-SCHIECK
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
NÖRDLINGEN

19. MÄRZ 2014 / 21. MAI 2014 / 25. JUNI 2014/ 19. AUGUST 2014

Gemeinde Wechingen
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan
Wechingen „Im Oberdorf“
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
    - 13.3 Grünflächen

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wechingen verzeichnet eine Nachfrage nach möglichst innerortsnahen Bauplätzen.
Die beiden Baugebiete im Norden des Ortsteils Wechingen sind komplett bebaut. Ganz im Süden des Ortsteils Wechingen liegt das Baugebiet Sulzgraben, dessen erster Bauabschnitt noch nicht vollständig bebaut ist.
Diese nicht bebauten Grundstücke stehen aber nicht zur Verfügung.
Eine Erschließung des zweiten Bauabschnittes im Sulzgraben wurde von Seiten der Gemeinde verworfen, weil dort einige Bauplätze wären, die sich aufgrund der Lage zur Staatsstraße nur schlecht oder voraussichtlich gar nicht verkaufen ließen und weil das Baugebiet gemäß der aktuellen Nachfrage zu weit vom Innerort entfernt ist.

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 westlich des Straßenzugs „Im Oberdorf" und nördlich der Kreisstraße 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 Grünfläche 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 Grünfläche wird dann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Wohnbaufläche umgewandelt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt
- im Norden durch die Flur-Nr. 1972/1, 1972/3, 1972/4, 1972/5, 1972/6, 1972/7, 1971 und 68 sowie den Teilflächen der Flur-Nr. 65/5 und 69
- im Osten durch die Flur-Nr. 66 und 172/2 sowie den Teilflächen der Flur-Nr. 65 und 69
- im Süden durch die Flur-Nr. 70, 73, 77, 1968/1, 1966/1 sowie den Teilflächen der Flur-Nr. 69, 1969, 1965, 1964, 1963 und 1962
- im Westen durch die Flur-Nr. 1962/1 und 1972/7, 1971 und 1968/1

jeweils Gemarkung Wechingen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.:
Teilflächen der Flur-Nr. 1962, 1963, 1964, 1965, 1969, 69, 70, 1971, 65 und 65/5
Gesamte Flur-Nr. 1966/2, 1968/2 und 1970

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt: 19.529 m²

Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein allgemeines Wohngebiet, im Osten und Süden grenzt das Dorfgebiet an, im Westen liegt die Staatsstraße sowie jenseits der Staatsstraße ein Gewerbegebiet.

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes gilt bis zu seiner Genehmigung der rechtskräftige Bebauungsplan Wechingen Nord.

Die Flächen, die vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckt werden, verlieren nach seiner Genehmigung ihre Rechtskraft.

Die bestehende Streuobstwiese im Westen wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um durch Festsetzungen zu erreichen, dass die Eingrünung gewährleistet und direkt an der Staatsstraße keine Bebauung möglich ist.

5. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das im Westen aus einer Streuobstwiese und im übrigen Bereich aus Grünland besteht, das fast ausschließlich als Pferdekoppel genutzt wird.
Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 2 m ab.
Im südlichen Bereich von Flur-Nr. 1968/2 befindet sich ein Kleintierstall, der erhalten bleiben soll.

Das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut, im östlich und südlich angrenzenden Dorfgebiet sind Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude zu finden. Die Wohngebäude im Bestand sind sowohl erdgeschossig mit steilem Satteldach als auch zweigeschossig mit steilem oder flachem Satteldach ausgebildet.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend zum großen Teil 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.

Teile der Flur-Nr. 1966/2 und 1968/2 sind als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, um die bereits vorhandene Nutzung dieser Fläche (eingeschränkte Haltung von Schafen oder Ziegen) weiterhin zu ermöglichen.
Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden zugelassen, um den Unterschied zum umgebenden Allgemeinen Wohngebiet möglichst gering zu halten.
Unerwünschte Nutzungen sind analog zu den Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO).
Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen: Die räumliche Situation innerhalb der umgebenden Wohngebiete ist sehr beengt, so dass derartige Nutzungen keine Entwicklungsmöglichkeit hätten.
Die Anzahl der Tiere wird folgendermaßen beschränkt, um in dieser beengten räumlichen Lage eine Beeinträchtigung der benachbarten bestehenden und neuen Wohnbebauung zu vermeiden: max. 25 Hühner und 1 Hahn, max. 5 Schafe oder Ziegen.

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 zustellen.
Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die vollausgebaute Anliegerstraße „Ringstraße", die über die Munninger Straße mit dem Straßenzug „Im Oberdorf" sowie mit der Staatsstraße verbunden ist, erschlossen.
Andere Erschließungsvarianten standen nicht zur Debatte, weil sie nicht realisierbar sind und/oder die Flächen dafür nicht zur Verfügung stehen.

Am 10. Februar 2014 fand an der neu geplanten Anliegerstraße vom alten ins neu geplante Baugebiet eine Anwohnerbegehung mit den Anwohnern des bestehenden Baugebietes, Herrn Bürgermeister Schmidt, Frau Moser-Knoll sowie Herrn Kaltner (LRA Donau-Ries, Straßenbau) statt.
Herr Kaltner bestätigte, dass die bestehende Ringstraße den geringen zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne sowie dass am Einmündungsbereich genügend Sicht bestehe. Verbesserungsmaßnahmen im Bestand wurden angesprochen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über zwei stichförmige Mischverkehrsflächen, an deren Ende Wendehämmer angeordnet sind. Die Größe der Wendehämmer ist ebenfalls mit Herrn Kaltner abgestimmt und entspricht der RAST.

Ein rückwärtiges Grundstück wird über eine separate kurze Stichstraße erschlossen.
Die Straßenbreite wurde auf Wunsch der Gemeinde und nach Absprache im LRA (Herr Scheurich, Herr Grande) von 7 m auf 5,50 m reduziert, sodass im Bereich der Grünstreifen mit Parkflächen nur noch ca. 3,50 m Fahrbahn verbleiben. Diese Breite ermöglicht in diesen kurzen Bereichen der Grünstreifen nur Einrichtungsverkehr, was insgesamt zu einer deutlichen Verkehrsberuhigung beitragen soll.

7.2 Fußgänger

Die Verkehrsflächen sind fußgängerfreundlich konzipiert.
Durch die wechselseitig angeordneten Grünstreifen mit Parkflächen und die geringere Straßenbreite soll der Verkehr so beruhigt werden, dass sich Fußgänger auf der Mischverkehrsfläche möglichst gefahrfrei bewegen können.

Vom südlichen Wendehammer aus ist ein in Ost-West-Richtung verlaufender Fußweg geplant, um eine bessere fußläufige Verbindung zwischen dem neuen sowie dem alten Baugebiet und dem Innerorts-Straßenzug „Im Oberdorf" zu erreichen.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht, um die Anzahl der parkenden Autos auf den öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Entlang der Mischverkehrsflächen werden öffentliche Parkstände auf Grünstreifen angeboten. Zusätzlich sind im Bereich der Einfahrt ins Gebiet sowie beim westlichen Wendehammer öffentliche Parkplätze vorgesehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
Dies wurde vom von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüro Trautmann untersucht.

8. Grünordnung (Fr. Armbruster-Schieck)

Die Festsetzungen der Grünordnung des Baugebiets sind in die Bereiche öffentliches Grün, öffentliches Verkehrsbegleitgrün und privates Grün gegliedert.

Öffentliches Grün konzentriert sich im Bereich der Erschließungsflächen. Es soll durch Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, auf den daran angegliederten Spiel- und Grünflächen sowie auf den Bauminseln das Baugebiet gliedern und durchgrünen.

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

Am östlichen Rand des Baugebiets ist dieses generelle Pflanzgebot auf privaten Grünflächen durch Darstellung von Baumsymbolen als Abgrenzung zum Dorfgebiet bestimmt.

Zur Erhaltung des westlichen Ortsrandes ist die bestehende Obstwiese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Gebot von Nachpflanzungen einbezogen.

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 mit 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, 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 Modellierung des Geländes 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-0514-6465/02 der Firma ACCON GmbH sind die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die westlich vorbeiführende Staatsstraße St 2221 und die südlich verlaufende Kreisstraße DON 5 berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis ist erzielt worden, dass an den geplanten Wohngebäuden in erster Reihe zur Staatsstraße (Parzellen P11, P12 und P13) an den Verkehrslärm zugewandten Westseiten zur Nachtzeit der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Zur Tagzeit sind in nächster Nähe zur Staatsstraße lediglich Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) zu verzeichnen.

Zur Geräuschpegel bestimmenden Staatstraße hin wird als Puffer eine 35 m breite Grünfläche (Streuobstwiese) vorgesehen. Zur weiteren Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen wird auf die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form z.B. eines Lärmschutzwalls aus Ortsbildgründen verzichtet.

Stattdessen werden Vorkehrungen an den Wohngebäuden selbst festgesetzt. So muss betreffend die Gebäude P11, P12 und P13 zu Lüftungszwecken jedes Schlaf- und Kinderzimmer zumindest ein Fenster an einer anderen als der westlichen, nachts von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenseite aufweisen.

Darüber hinausgehend wird vor allem betreffend die Gebäude in erster bis dritter Reihe zur Staatsstraße (Parzellen P9 bis P16) empfohlen, dass Fenster von Schlafräumen sowie auch von Räumen, die tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Büro), vom Verkehrslärm abgewandt, vorzugsweise zu den östlichen Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, können diesen zur schalltechnisch verträglichen Raumdurchlüftung Wintergärten oder Glasvorbauten vorgesetzt werden. Diese dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. In Ausnahmefällen können technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Schlaf- und Ruheräumen sicherstellen.

Die geplante Streuobstwiese soll ferner sicherstellen, dass die Gewerbeflächen westlich der Staatsstraße durch das Baugebiet nicht stärker eingeschränkt werden als durch die bereits vorhandene Wohnbebauung.

11. Immissionen

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Hofstellen mit jeweils einer Bullenmast: Im Oberdorf 17, Fl.-Nr. 61 sowie Im Oberdorf 22, Fl.-Nr. 48. Der Betrieb Im Oberdorf 22 wird nach Angaben der Gemeinde in Kürze (1 – 3 Jahren) aufgegeben.

Der notwendige Mindestabstand zur Stallmitte von 120 m wird für die Baufelder des vorliegenden Bebauungsplans eingehalten.
Für das südöstliche noch nicht bebaute Grundstück des rechtskräftigen Bebauungsplans Wechingen Nord, das nun im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt, konnte und kann dieser Abstand nicht eingehalten werden. Dies war aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall.

12. Realisierung

Der Geltungsbereich wurde in einen ersten und in einen zweiten Bauabschnitt aufgeteilt, weil die beiden Grundstückseigentümer der Parzellen des zweiten Bauabschnitts im Moment nicht bereit sind, Flächen zu verkaufen.

Die Grundstücke des östlich gelegenen größeren ersten Bauabschnitts sind teilweise in Eigentum der Gemeinde, teilweise in privatem Eigentum. Mit den privaten Eigentümern wurde Einigkeit erzielt, sodass der erste Bauabschnitt zeitnah realisiert werden kann.

Von der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer des westlichen zweiten Bauabschnitts hängt der Zeitpunkt der Realisierung des zweiten Bauabschnitts ab.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

13. Schätzung der Erschließungskosten

13.1 Kosten Grunderwerb

3.100	m²	x	25	EUR	**77.500,00**	**EUR**

13.2 Kosten Verkehrsflächen

Herstellen von Fahrbahnflächen Asphaltbauweise BK 1,8						
1930	m²	x	65	EUR	125.450,00	EUR
Herstellen von Parkflächen Schotterrasen einschl. Bäume						
198	m²	x	35	EUR	6.930,00	EUR
Herstellen öffentlicher Grünflächen Rasenansaat einschl. Bäume						
858	m²	x	30	EUR	25.740,00	EUR
Herstellen Fußwegflächen Betonpflaster hochwertig						
115	m²	x	72	EUR	8.280,00	EUR
Herstellen Straßenentwässerung Hamburger Kante (2 Zeilen + 1 Zeile hochgestellt) einschließlich Sinkkästen						
647	m²	x	105	EUR	67.935,00	EUR
Herstellen Straßenbeleuchtung LED-Mastleuchte einschließlich Kabelarbeiten						
10	Stk.	x	3.400	EUR	34.000,00	EUR
Gesamt					268.335,00	EUR
zur Aufrundung					1.665,00	EUR
					270.000,00	EUR
+ 19 % Mehrwertsteuer					51.300,00	EUR
Oberfläche/Baukosten					**321.300,00**	**EUR**
gemeindlicher Pflichtanteil = 10 %					**32.130**	**EUR**

Nördlingen, 19. März 2014 / 21. Mai 2014 / 25. Juni 2014 / 19. August 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-wa
wechingen\bpl\nachverdichtung im oberdorf\20140818 begruendung bpl im oberdorf stand nach töb.doc