

GEMEINDE WECHINGEN  
ORTSTEIL WECHINGEN  
LANDKREIS DONAU-RIES

5. ÄNDERUNG  
DES  
BEBAUUNGSPLANS  
„WECHINGEN-SÜD“

BEGRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

10. FEBRUAR 2021/ 12. MAI 2021

**Gemeinde Wechingen  
Ortsteil Wechingen  
Landkreis Donau-Ries**

**5. Änderung des Bebauungsplans „Wechingen-Süd“  
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 der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Maß der baulichen Nutzung**
- 8. Erschließung**
- 9. Grünordnung/ Umweltbelange**
- 10. Gestaltungsvorstellungen**

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

Im bestehenden Gebiet „Wechingen-Süd“ ist im erschlossenen östlichen Teil ein Großteil der Bauplätze bereits bebaut.

Der westliche Teil des Baugebiets wird nun erschlossen (2. Bauabschnitt).

Aufgrund von vorgetragenen Bauherrenwünschen, aber auch, um den Plan an die anderen Bebauungspläne der Gemeinde anzupassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich des zweiten Bauabschnitts in folgendem Punkt zu ändern:

- Ermöglichung von zweigeschossigen Gebäuden (2 Vollgeschoße als Höchstgrenze) mit flach geneigten Walm- und Satteldächern (DN 10-30°) sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer (DN max. 25°) bei zweigeschossigen Gebäuden

Außerdem wird der gesamte Plan in diesem Zusammenhang digitalisiert.

## **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**

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans.

## **5. Bestand**

Das Baugebiet ist bereits teilweise bebaut.

## **6. Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

An der Art der baulichen Nutzung sowie an der Bauweise wird nichts geändert.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung werden für den zweiten Bauabschnitt zusätzlich zu dem bislang zulässigen traditionellen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe und steilem Satteldach sowie den zwingend zweigeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Satteldach auch zweigeschossige Gebäude (2 Vollgeschoße als Höchstgrenze) zugelassen, analog zu anderen Bebauungsplänen der Gemeinde.

Es sind nun dementsprechend auch flachgeneigte Walm- und Satteldächer (DN 10-30°) sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer (DN max. 25°) zugelassen.

## 8. Erschließung

Die Erschließung wird nicht geändert, sie bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen.

## 9. Grünordnung/ Umweltbelange


Die Grünordnung wird nicht geändert, sie bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen. Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

## 10. Gestaltungsvorstellungen

Die Festsetzungen werden dementsprechend geändert, dass bei den zweigeschossigen Gebäuden (2 Vollgeschoße als Höchstgrenze) Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig sind, sowie bei zweigeschossigen Gebäuden auch Pultdächer und versetzte Pultdächer mit max. 25° Dachneigung.

Dies soll zu einer Vereinheitlichung der aktuell bebaubaren Flächen der Gemeinde führen.

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

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

Wechingen / Nördlingen, 10. Februar 2021/ 12. Mai 2021

smk/je

wechingen\bpl\wechingen süd - 5. änderung\20210512 wech bpl wech sued 5\_aend begruendung\_satzungsbeschl.doc