

GEMEINDE MÖNCHSDEGGINGEN  
ORTSTEIL ZISWINGEN  
LANDKREIS DONAU-RIES

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
„ZISWINGEN NORD“

BEGRÜNDUNG  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

CORNELIA SING  
DIPL.-ING. (FH)  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
STETTINER RING 18  
86405 MEITINGEN

01.02.2022/ 05.04.2022/ 05.07.2022/ 06.09.2022

**Gemeinde Mönchsdeggingen  
Ortsteil Ziswingen  
Landkreis Donau-Ries**

**1. Änderung des Bebauungsplans  
„Ziswingen Nord“**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Bestand**
- 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 6. Erschließung**
  - 6.1 Fließender Verkehr**
  - 6.2 Fußgänger**
  - 6.3 Ruhender Verkehr**
  - 6.4 Ver- und Entsorgung**
- 7. Grünordnung**
- 8. Gestaltungsvorstellungen**
- 9. Artenschutz**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Immissionen**
- 12. Realisierung**
- 13. Erschließungskosten**

## Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

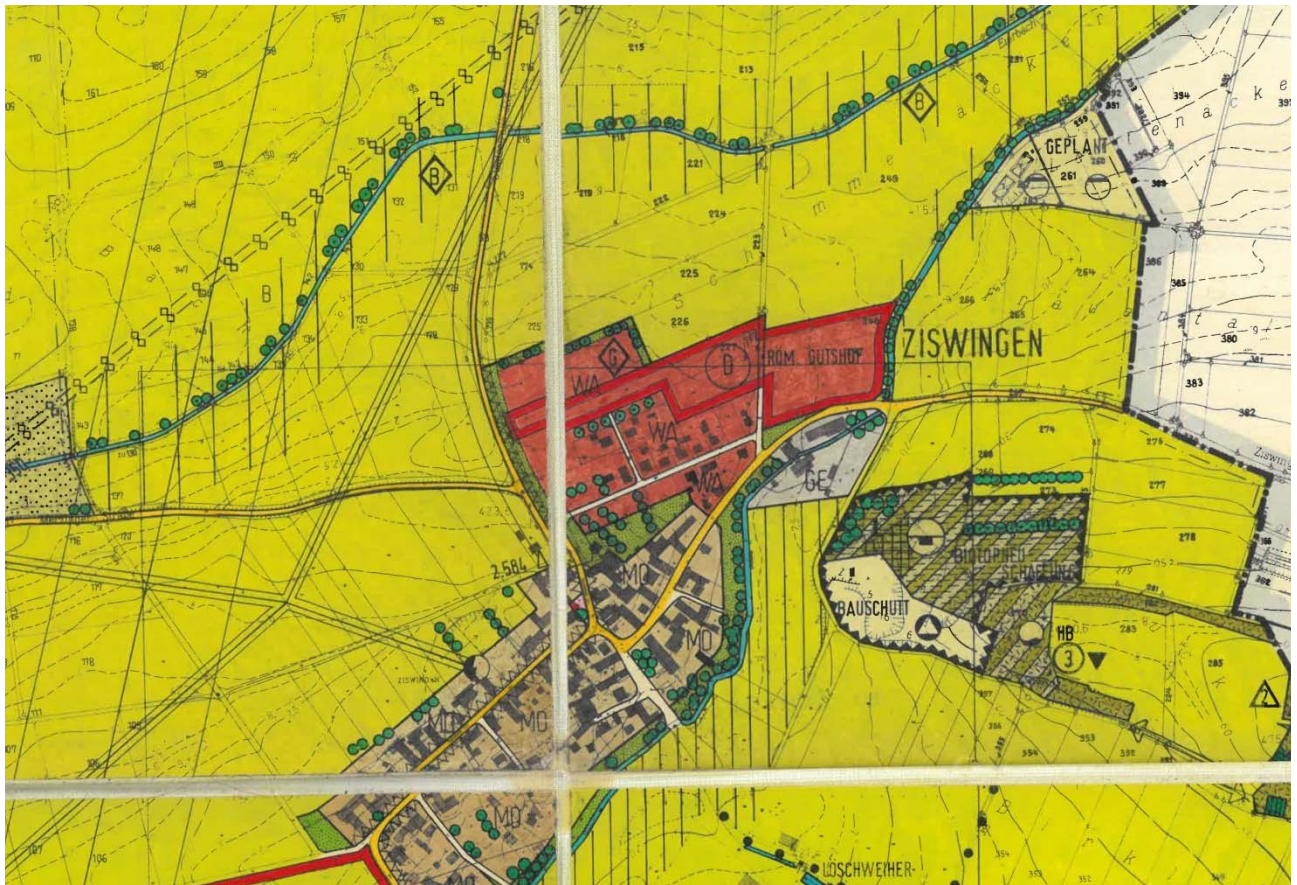
Die Änderung des Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die bislang geplante Ausfahrt im Westen auf die Staatsstraße St 2221 wird nicht verwirklicht. Dementsprechend muss der Bebauungsplan angepasst werden: Teilaufhebung des Bereichs des Sichtdreiecks, Anlage einer kleinen Wendemöglichkeit.
- Die bislang geplanten Stellplätze im Osten sind nicht mehr gewünscht und entfallen somit.
- Die westliche Ortsrandeingrünung, die bislang als private Grünfläche festgesetzt war, soll nun als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
- Bei den privaten Grünflächen ändert sich, dass die Erstpflanzung nicht mehr durch die Gemeinde erfolgt, sondern durch die Erwerber auf eigene Kosten innerhalb von fünf Jahren ab Kauf.
- Es sollen Festsetzungen aufgenommen werden, die das Anlegen von großflächigen sogenannten „Steingärten“ nicht zulassen.
- Durch die Hinzunahme der Fl.-Nr. 230/2 zum Bebauungsplan ändert sich die Größe des Geltungsbereichs.

### 2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsdeggingen weist die Fläche bereits als Wohnbaufläche aus.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden: von der Flur-Nr. Teilfläche (TF) 226; TF 223 (Flurweg), TF 249
- im Osten: von der Fl.-Nr. Teilfläche 249, TF 248, TF 247
- im Süden: von den Fl.-Nr. Teilfläche 247, TF 223 (Flurweg), Fl.-Nr. 230/4, TF 231, Fl.-Nr. 232, Fl.-Nr. 233, TF 234, TF 235, Fl.-Nr. 230, TF 229, Fl.-Nr. 228/1, TF 228
- im Westen: von der Fl.-Nr. Teilfläche 239 (Flurweg)

jeweils Gemarkung Ziswingen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flur-Nr.: Teilfläche der Fl.-Nr. 228, gesamte Fl.-Nr. 227 und 230/1, Fl.-Nr. 230/2, TF 229, TF 226, TF 223 (Flurweg), TF 249, TF 248, TF 247.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt: 27.128 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung beinhaltet die jetzt nicht mehr notwendige Teilfläche der Flur-Nr.: 239 und die Sichtdreiecke zur Staatsstraße St 2221 Fl.-Nr. 68 und 68/1.

Im Norden und Osten des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen die Staatsstraße St 2221 und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden liegt das bestehende Baugebiet sowie im Anschluss der Altort.

Die nördliche, westliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs bilden den neuen Ortsrand.

### 4. Bestand

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche besteht.

Der südlich angrenzende Bereich ist mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit steilen und flachen Satteldächern bebaut.

Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

An Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise wird nichts geändert:

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 zulässig.

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 Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine eher lockere Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, sicherzustellen.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage werden Hausgruppen nicht zugelassen.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Fließender Verkehr**

Der Geltungsbereich wird nun nicht mehr über die im Westen angrenzende Staatsstraße St 2221, sondern nur noch ausschließlich über die im Süden liegende bestehende Anliegerstraße erschlossen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstich, der wie die südlich gelegene Straße mit einer Straßenbreite von 6 m festgesetzt wird.

Am östlichen Ende dieser gebietsinternen Erschließung wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer angeordnet, am westlichen Ende eine kleine Wendemöglichkeit (nicht für größere Fahrzeuge geeignet).

Die gebietsinterne Erschließung, die ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr des kleinen Wohngebiets dient, wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet, in der das Miteinander von Fahrverkehr und Fußgängern auf gegenseitiger Rücksichtnahme basiert.

### **6.2 Fußgänger**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Stichstraße mit ausschließlichen Ziel- und Quellverkehr für die dort liegenden Einfamilien- und Doppelhäuser handelt, können sich die Fußgänger auf der Mischverkehrsfläche im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme sicher bewegen. In Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße wird ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung angelegt, der in die Flur führt. Im Osten wird ein Geh- und Radweg festgesetzt, der das Baugebiet und den Spielplatz an den östlich gelegenen Radweg anbindet.

Im südöstlichen Bereich ist ein Spielplatz vorgesehen, der über den genannten Geh- und Radweg gut zu erreichen ist.

### **6.3 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.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs war bislang eine Fläche für Gemeinschaftsparkplätze festgesetzt, die dem südlich liegenden Spielplatz dienen sollte. Diese ist nun wunschgemäß nicht mehr im Bebauungsplan enthalten.

Außerdem besteht die Möglichkeit, entlang der Straße zu parken.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung der Gemeinde Mönchsdeggingen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

#### Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert werden.

#### Energieversorgung

Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen.

## 7. Grünordnung

Um den Übergang zur freien Landschaft und einen entsprechenden neuen Ortsrand aufzubauen, wird auf den Grünflächen am nördlichen und westlichen Ortsrand eine entsprechende Bepflanzung als standortgerechte 2-reihige Hecke vorgesehen, im Osten sind Einzelbäume mit Hecke vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass die Begrünung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes umgesetzt wird, wird festgesetzt, dass die Grünflächen gemäß den Festsetzungen innerhalb von drei Jahren ab Kauf durch die Erwerber auf eigene Kosten angelegt werden.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Gehölzpflanzungen.

## 8. Gestaltungsvorstellungen

In der Gemeinde Mönchsdeggingen besteht nach wie vor von Seiten vieler Bauherren der Wunsch nach dem traditionellen nordschwäbischen Haustyp mit einem Vollgeschoß bis zur Traufe, einem Vollgeschoß im Dachraum und steilem Satteldach.

Daneben gibt es aber auch Wünsche nach einer zweigeschossigen Bauweise mit flachgeneigtem Sattel- oder Walmdach.

Um diesen beiden häufigsten Bauherrenwünschen zu entsprechen, wurden die Festsetzungen so gestaltet, dass diese beiden Haustypen möglich sind.

Durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und einer max. Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung nach oben begrenzt.

Aufgrund der Ortsrandlage und der gewünschten Vermeidung von Giebelständigkeit zum Ortsrand wird festgesetzt, dass die Hauptfirstrichtung der Gebäude zwingend in Ost-West-Richtung verlaufen muss, um eine Einheitlichkeit in der Stellung der Baukörper zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sowie die Festsetzungen zu Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberständen, Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solar- bzw. Photovoltaikanlagen, Wand- und Gebäudehöhe, Ausführung der Fassaden und Proportion der Gebäude im Grundriss, Zäunen, Stellplätzen, Garagenzufahrten und Modellierung des Geländes sollen dazu beitragen, die Einheitlichkeit im Gebiet zu verbessern und gewisse gestalterische Auswüchse möglichst zu verhindern.

Gleichzeitig sind in diesen Grenzen doch verschiedenste Gestaltungsvorstellungen realisierbar.

Die Gestaltungsfestsetzungen für Garagen, Carports, Vordächer, untergeordnete Nebengebäude, untergeordnete Wintergärten und untergeordnete Anbauten werden im Rahmen der 1. Änderung konkretisiert:

Bei Garagen, Carports und Vordächern sind unabhängig von der Gebäudegröße andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, untergeordneten Wintergärten und untergeordneten Anbauten sind auch andere Dachformen, -neigungen und deckungsarten zulässig.

Als untergeordnet gilt ein maximaler Bruttorauminhalt von 75 m<sup>3</sup>.

Diese Gebäude müssen sich dem jeweiligen Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

Um großflächige sogenannte „Steingärten“, die aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht gewünscht sind, zu verhindern, werden im Rahmen der 1. Änderung dementsprechende Festsetzungen ergänzt.

## 9. Artenschutz (Bilanum, Dr. Wolfgang Schmidt, Wemding)

Hier ändert sich im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans nichts:

### Vorgaben:

Im Rahmen einer saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Pflanzen und Tierarten-  
gruppen (Säugetiere (einschl. Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tag- und  
Nachtflatter) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten zu untersuchen.  
Auf Grund der Ausprägung des Untersuchungsgebietes und der zu erwartenden Auswirkungen des  
Vorhabens wird gemäß Vorabstimmung mit der UNB LRA DON die Artengruppe Vögel (und hier  
insbesondere bodenbrütende Offenlandarten) als relevant und damit zu untersuchend angesehen.  
Vorkommen geschützter Arten weiterer, potenzieller Artengruppen (Amphibien, Tagflatter, Libellen)  
waren auf Grund der fehlenden Lebensraumausstattung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten  
und konnten bei den Artenschutz-Kartierungen auch nicht nachgewiesen werden.

### Methodik:

Die Erfassung vorhandener, für eine saP relevanter Vogelarten (Artikel 4 (2) und Anhang I der  
Vogelschutzrichtlinie, ergänzend auch Rote Listen Bayern und Deutschland) erfolgte gemäß saP-  
Arbeitshilfe (LfU 2017, bisher unveröffentlicht) durch 5 Begehungen im Zeitraum März bis Ende Juni  
2020. Durch den Untersuchungszeitraum ist auch die Erfassung von Spätbruten gewährleistet.  
Der Untersuchungsraum umfasste das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Ziswingen Nord“ mit  
angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

### Ergebnisse:

Brutvorkommen wurden erfasst für den Haussperling am Nordostrand von Ziswingen und nördlich  
von Ziswingen die Offenlandarten Feldlerche (mit 1. und 2. Brut) sowie die Wiesenschafstelze (s.  
Abbildung 1).

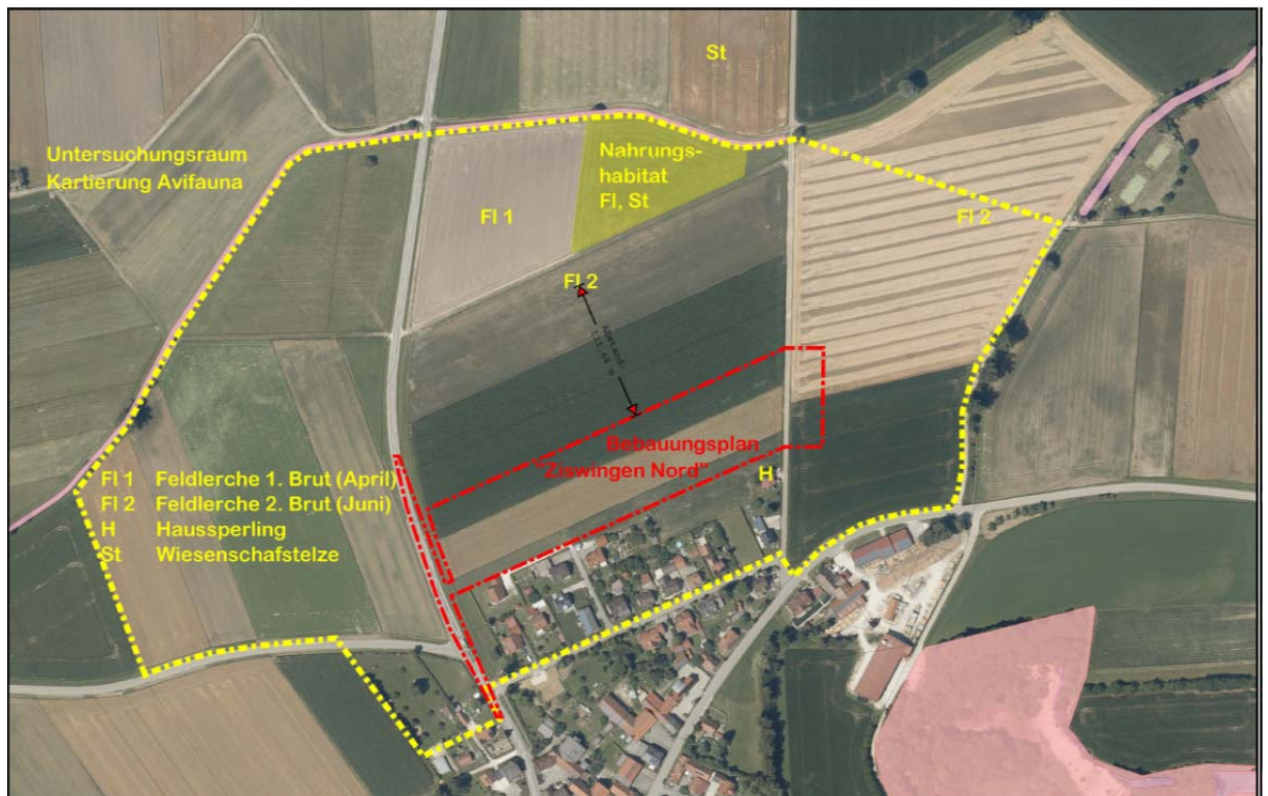


Abb. 1: Übersicht Ergebnisse Brutvogelkartierung

#### Bewertung:

Die Abstände zwischen der geplanten Bebauung und den vorhandenen Brutrevieren der wertgebenden Offenland-Vogelarten (hier: Feldlerche und Wiesenschafstelze) sind mit mindestens rd. 110 m so groß, dass durch das geplante Bauvorhaben keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten resultieren. Auch für den Kulturfolger Haussperling sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### Begründung:

Als Fluchtdistanzen werden in der Literatur für die Feldlerche ca. 40 m, für die Wiesenschafstelze <10 m – 30 m und für den Haussperling <5 m angegeben. Diese Angaben gelten allerdings nicht für alle „Lebensphasen“ und können für baubedingte Störwirkungen in der Regel nicht direkt übertragen werden.

Der Haussperling wird als nicht empfindlich gegenüber baubedingten Störungen eingestuft, da diese Art in Siedlungen / Dörfern unter vergleichbaren Störungsbedingungen brütet. Des Weiteren kann eine Besiedlung des neuen Baugebietes vermutet werden, so dass bei ggf. notwendiger Entfernung der bestehenden Ortsrandeingrünung im Zeitraum zwischen 01.10. - Ende Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) keine erhebliche Störung und kein Schädigungsverbot von Lebensstätten eintritt.

Für die Offenland-Arten wird eine Reichweite von bis zu 100 m für die baubedingten Störungen angenommen. Dies wird beim BfN (Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung) als Abstand von Offenland-Arten zu Windenergieanlagen und auch bei einer Untersuchung von ARSU (Arbeitsgruppe für regionale Struktur- und Umweltforschung GmbH 1998: Biologische Begleituntersuchung (Monitoring) zur Ermittlung baubedingter Auswirkungen auf die Tierwelt (1993 bis 1997)) für Wiesenvögel (z. B. die Feldlerche) angesetzt.

## **10. Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.



## 11. Immissionen

Zum Schutz der Wohnbebauung wird im Norden und Osten des Geltungsbereichs ein 25 m tiefer Bereich von Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, der von jeglicher Bebauung, von der immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die Wohnbauflächen ausgehen (z.B. Ställe, Güllegruben, Fahrsilos usw.) freizuhalten ist.

## 12. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Bauabschnitt zeitnah realisiert werden.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB.

## 13. Erschließungskosten

Bei Realisierung des Bebauungsplans entstehen Folgekosten in Form von Erschließungskosten: Kosten für den Grunderwerb sowie Kosten für Verkehrs- und Grünflächen, Ver- und Entsorgung.

Mönchsdeggingen / Nördlingen, 01.02.2022/ 05.04.2022/ 05.07.2022/ 06.09.2022

.....  
Karin Bergdolt, 1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

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

smk/je

moenchsdeggingen\bpl\ot ziswingen\bpl - nord 1. änderung\begründung\20220906 moenchsd ot ziswingen 1\_aend bpl ziswingen nord begründung satzungsbeschluss.docx