

1 Planungsgrundlagen

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans D 5 „Innenentwicklung Dürrenzimmern I“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 19/6 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 20, Gemarkung Dürrenzimmern, Stadt Nördlingen und hat eine Größe von 0,62 ha. Davon befinden sich ca. 3.700 m² bereits in öffentlichem (Fl. Nr. 19/6) und ca. 2.500 m² in privatem Eigentum.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl. Nrn. 18, 18/3, 18/4, 18/5,
- im Süden: Fl. Nrn. 19/3, 19/2, 19/5,
- im Osten: Fl. Nr. 124 (Erschließungsstraße „Im Glöckle“),
- im Westen: Fl. Nrn. 19, 19/7 sowie 19/8,

jeweils Gemarkung Dürrenzimmern, Stadt Nördlingen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Die Stadt Nördlingen liegt im Norden des Landkreises Donau-Ries direkt an der Bundesstraße 25 (Feuchtwangen-Dinkelsbühl-Nördlingen-Donauwörth), 29 (Aalen-Nördlingen) und 466 (Schwabach-Gunzenhausen-Nördlingen-Heidenheim an der Brenz). In ca. 25 km Entfernung ist der Autobahnanschluss „Aalen-Westhausen“ an der BAB 7. Eine bestehende Zugverbindung ist in Richtung Aalen und Donauwörth vorhanden. Der Ortsteil Dürrenzimmern ist über die B 466 erschlossen.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Dürrenzimmern im Anschluss an die bestehen Baugebiete „Im Glöckle“ und „Im Winkel II“. Im Norden und Westen schließt der unbeplante Innenbereich des Ortskerns an. Derzeit wird das Plangebiet selbst als Wiesenfläche extensiv genutzt.

Erschlossen wird das Areal über die Straße „Im Glöckle“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage. Es entstehen sieben Bauparzellen mit einer typischen

Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m². Die Stadt Nördlingen möchte mit der Ausweisung die Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Dürrenzimmern aktivieren.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt leicht von Nordwesten mit einer Höhe von 424,60 m ü. NN nach Süden auf 423,00 m ü. NN ab.



Abbildung 1: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches (rot), o. Maßstab

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Dies ist möglich, da die zulässige Grundfläche eine weitaus geringere Fläche (ca. 0,62 ha) als 10.000 m² aufweist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018, Anhang 2) ist die Stadt Nördlingen als Oberzentrum im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ dargestellt.

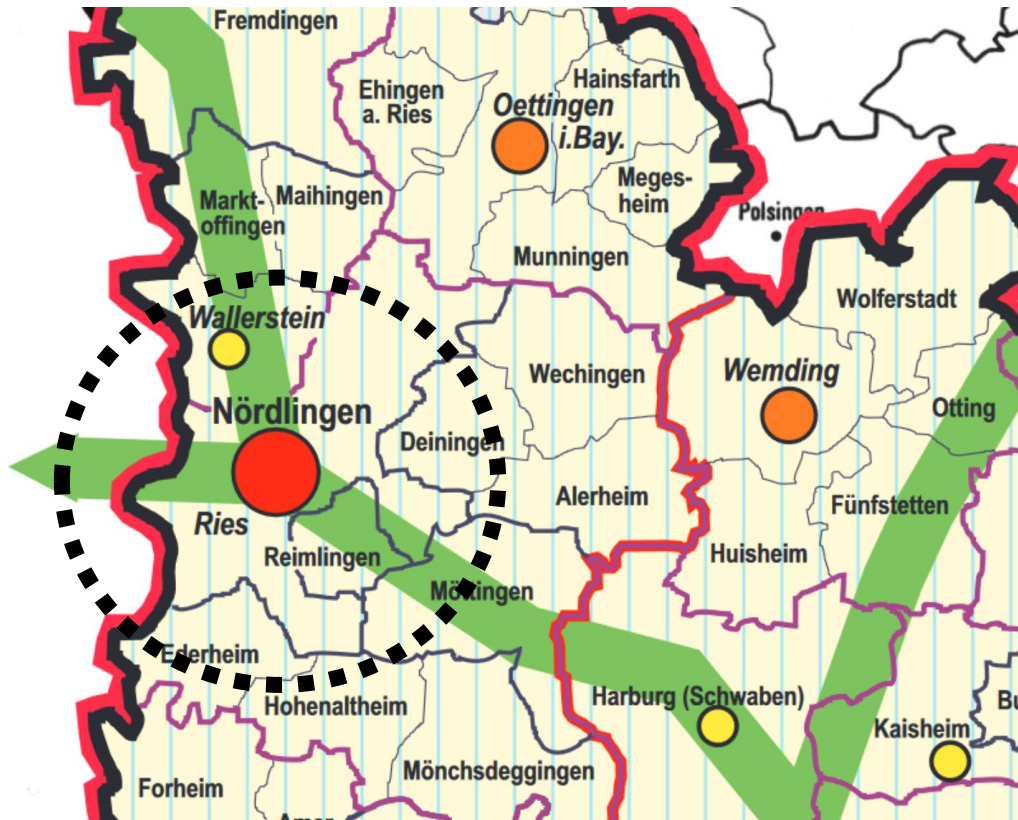


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans Augsburg, i. d. F. vom 03.03.2021 mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. Maßstab

Gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (9) liegt das Stadtgebiet Nördlingen entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ definiert.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Planung zwar an dem Flächennutzungsplan orientiert, aber dennoch geringfügig abweicht, wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB geringfügig angepasst.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bereiche mit bestehendem Bebauungsplan überplant. Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan D 1 „Im Glöckle“. Nord-östlich grenzt der Bebauungsplan D 4 „Im Winkel II“ unmittelbar an das Planungsgebiet an.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Nördlingen verfolgt bereits seit Jahren das Ziel die Innenentwicklung in den Ortsteilen aktiv voranzutreiben um den Flächenverbrauch zu minimieren. Im Ortsteil Dürrenzimmern sind beinahe alle vorhandenen Baugebiete vollständig bebaut. Im Bereich des Bebauungsplanes D 3 „Im Winkel“ wurden wegen einer Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des Wohls der Allgemeinheit fünf Bauplätze nicht veräußert.

Damit die Entwicklung des Ortsteiles fortgeführt und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung verhindert werden kann, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Im Zuge der Umsetzung des Flächenmanagements des Landkreises Donau-Ries, an dem die Stadt Nördlingen bereits als Modellkommune teilnahm, wurden in den Jahren 2014 bis 2016 Kartierungen und Eigentümerbefragungen durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplanes bisher mindergenutzt waren und sich ideal für eine Nachverdichtung im Innenbereich eignen. Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,62 ha, wird durch den Bebauungsplan „Innenentwicklung Dürrenzimmern I“ 46 % der geringfügig bebauten Grundstücke und 18 % der gesamten Innenentwicklungspotentiale von Dürrenzimmern aktiviert (vgl. Abb. 3).

Flächenmanagement Stadt Nördlingen

Größe der Innenentwicklungspotenziale (in ha)

(ohne aktivierte und entsiegelte Potenziale)

Nur Datensätze mit folgenden Kriterien: Kommune: Nördlingen, Gemarkung: Dürrenzimmern, Ortsteil: Dürrenzimmern

Kommune	Baulandtyp	Baulücke klassisch	geringfügig bebauter Grundst.	Gewerbebrache	Gewerbebrache mit Restnutzung	Hofstelle leerstehend	Hofstelle mit Restnutzung	DSGVO 2018: entfallener Typ	Infrastruktur-einricht-leerst.	Konversionsfläche	Wirtschaftsgebäude Ortsrand-leerst.	Wohngebäude leerstehend	DSGVO 2018: entfallener Typ	Summe
Nördlingen		0,33 9,6%	1,36 39,7%	0,00 0,0%	0,00 0,0%	0,00 0,0%	1,45 42,3%	0,06 1,7%	0,00 0,0%	0,00 0,0%	0,00 0,0%	0,15 4,4%	0,09 2,6%	3,43
Entsiegelbare Fläche gesamt		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtgröße		0,33	1,36	0,00	0,00	0,00	1,45	0,06	0,00	0,00	0,00	0,15	0,09	3,43
Gesamt entsiegelbar		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Abbildung 3: Übersicht der Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Dürrenzimmern in ha

Der Bebauungsplan schafft Baurecht in einer innerörtlichen Gemengelage zwischen dem historischen Ortskern im Westen und den neueren Wohnbauflächen im Osten. Um dieser Situation gerecht zu werden, wurden dementsprechende Festsetzungen getroffen. Dies garantiert ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung.

5 Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, liegt das Plangebiet im direkten Übergang zwischen dem historisch gewachsenen Dorfkern und der neueren Einfamilienhausbebauung. Dies schlägt sich auch in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nieder. Um dieser Gemengelage Rechnung zu tragen, wird sowohl ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als auch ein dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Die Wahl des dörflichen Wohngebietes erfolgt nicht aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (keine Tierhaltung in relevanter Umgebung), sondern in Anlehnung an der Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen, sowie des faktischen Mischgebietes im Dorfkern und den östlich angrenzenden Wohnbauflächen. Zur Verminderung von Konflikten innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus werden im dörflichen Wohngebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Tierhaltung, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe (§ 5a Abs. 1 Nr. 4, Nr. 6 sowie Nr. 7 BauNVO) ausgeschlossen. Zudem sind alle Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO unzulässig. Dies ermöglicht ein verträgliches Miteinander einer Mischbaufläche und einer Wohnbaufläche, ohne den Charakter des Mischgebietes zu verlieren. Analog dazu werden auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Dieser Sachverhalt wurde bereits im Vorab mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Donau-Ries abgestimmt und wird von dortiger fachlicher Seite mitgetragen

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um zu gewährleisten, dass sich die zukünftige Bebauung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss (II = I+DV).

Diese Festsetzungen werden eine verträgliche Dichte der zukünftigen Bebauung sicherstellen.

5.3 Bauweise

Um eine möglichst effektive Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Garagen sind lediglich in den vorgesehenen Bereichen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei dürfen Grenzgaragen eine maximale Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschreiten. Zur Reduzierung der Belastung der Erschließungsstraße durch parkende PKW's wird ein Stauraum

von mind. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Fläche kann zwar als Stellplatz genutzt werden, findet aber keine Berücksichtigung im Rahmen der Stellplatzberechnung.

Um eine unnötige Versiegelung der privaten Freiflächen zu verhindern, sind lediglich in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Nebenanlagen bis 15 m² sowie Terrassenflächen bis 50 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um die Erdgeschosszone erweitern zu können, sind erdgeschossige Flachdachanbauten mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die neue Bebauung, anders als bei einer Genehmigung durch § 34 BauGB, auch bezüglich der Gestaltung optimal in die bestehende Umgebung einfügt. Dies wird in erster Linie über die Festsetzung zur Dachgestaltung geregelt. So sind ausschließlich die ortstypischen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Höhenentwicklung wird zudem über die Festsetzung der minimalen und maximalen Wandhöhe reglementiert. Die weiteren Festsetzungen zu Deckungsmaterial, Dachüberstand, Dachaufbauten und Dacheinschnitten dienen dem Einfügen in die ortstypische Bebauung.

5.5 Freiflächen und Grünordnung

Zur Durchgrünung des Bereiches ist auf den Privatgrundstücken je 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Obstbaum zu pflanzen. Auf der 370 m² großen öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls mindestens zwei mittelkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Um der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Gartenhäuser oder Mülleinhausungen) entgegen zu wirken bzw. diese zu kompensieren, wird bei Flachdachausführungen grundsätzlich eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. In Verbindung mit dem expliziten Ausschluss von Steingärten auf privaten Grünflächen soll zudem das Mikroklima verbessert und Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden.

5.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die Straßenbreite ist mit 5,50 m ausreichend dimensioniert. Um den ruhenden Verkehr u.a. von Besuchern möglichst von der Straße fern zu halten, werden direkt an der Einmündung zur Straße „Im Glöckle“ ca. 6 öffentliche Stellplätze errichtet.

6 Weitere Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die im bestehenden Ortsteil vorhandene Wasserversorgung der Bayerischen Rieswasserversorgung angeschlossen.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

6.2 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Trotzdem ist bei Erdarbeiten generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

6.3 Klimaschutz

Durch die in § 1 a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, trägt dieser aufgrund der Verminderung der Flächenversiegelung im Außenbereich sowie der Einbindung in die vorhandene Infrastruktur einen Anteil zum Klimaschutz bei. Die Festsetzungen zur Grünordnung, die Möglichkeit zur Nutzung von regenerativen Energien sowie Synergieeffekten mit der bestehenden Bebauung tragen zur Anpassung an den Klimawandel bei.

6.4 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete des Umwelt- und Artenschutzes kartiert.

6.5 Hochwasserschutz

Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

6.6 Immissionsschutz

Nachdem in der Nähe keine wesentlichen Emissionsquellen vorzufinden sind, ist kein Schallschutzgutachten erforderlich.

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung vom 28.03.2013 zu beachten.

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und hinzunehmen.

6.7 Denkmalschutz

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-7-7029-0505 (Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Zudem befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches das kartierte Bodendenkmal D-7-7029-0330 (Siedlung der Bronzezeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Da mit dem Vorhandensein von weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

7 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Größe von 0,62 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA + Dörfliches Wohngebiet MDW) noch öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche:	ca. 5.210 m²
<i>davon WA:</i>	<i>ca. 3.310 m²</i>
<i>davon MDW:</i>	<i>ca. 1.900 m²</i>
Verkehrsfläche:	ca. 605 m²
<i>davon öffentliche Stellplätze:</i>	<i>ca. 75 m²</i>
öffentliche Grünfläche:	ca. 370 m²
Geltungsbereich gesamt:	<u>ca. 6.185 m²</u>

8 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von insgesamt sieben Bauplätzen im Innenbereich geschaffen.

Die Stadt Nördlingen schafft im Ortsteil Dürrenzimmern somit zusätzlichen Wohnraum ohne Flächen im Außenbereich zu versiegeln. Gerade von ortsansässigen Familien liegen bereits Anfragen vor, weshalb nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Stadt Nördlingen, 28.03.2023

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....
Sebastian Moll

SG 61 – Stadtplanung

.....
Philipp Wettemann

SG 61 – Stadtplanung