

Gemeinde Medlingen Flächennutzungsplan - 2. Änderung -

Entwurf

Planstand: 08.06.2017,
geändert am 03.08.2017

blatter • burger GbR
Ingo Blatter
Dipl.Ing.FH – Architekt +
Stadtplaner ByAK BDB
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35



Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Begründung	
Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 6
Lage und Beschreibung des Plangebiets	Seite 6
Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 6
Inhalt der Änderung	Seite 6
Planzeichnung	Seite 8

Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan
(Stand 22.05.2017, geändert am **01.08.2017**)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom 08.06.2017 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am **09.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 hat in der Zeit vom **19.06.2017** bis **19.07.2017** stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 hat in der Zeit vom **19.06.2017** bis **19.07.2017** stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am **03.08.2017**, hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am **03.08.2017**, ist in der Zeit vom bis öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).



Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Medlingen hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017, geändert am **03.08.2017**, festgestellt (§ 10 (1) BauGB).

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung des Landratsamtes Dillingen ist am mit Bescheid vom Nr. bzw. mit Schreiben vom erfolgt (§ 6 Abs.2 BauGB).

Landratsamt Dillingen,
den

Ausgefertigt

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Feststellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Medlingen ist damit in Kraft getreten (§ 6 Abs.5 BauGB). Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Medlingen,
den Taglang, 1. Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



Begründung

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Medlingen werden statt gemischten Bauflächen sowie einem Teil der Grünflächen künftig Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem werden die gewerblichen Bauflächen und die Ortsrandeingrünung geringfügig an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Obermedlingen. Es ist bebaut mit einem Zimmerei- und Gerüstbaubetrieb sowie drei Wohnhäusern. Dazwischen finden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Es ist auf allen Seiten von Straßen und Wegen begrenzt. Im Norden und Westen schließt sich Wohnbebauung sowie ein Reiterhof an, im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und Felder.

Südöstlich befindet sich außerdem der „Au graben“ mit Heckenbewuchs (kartiertes Biotop).

Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Medlingen beabsichtigt, im Bereich „An der Linde“ Gewerbe- und Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch, die städtebauliche Situation zu ordnen und Planungssicherheit für die bereits vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen zu schaffen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde“ auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB).

Inhalt der Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Medlingen sind für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die vorhandene Wohnbebauung ist als gemischte Baufläche dargestellt; außerdem ist – neben der Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden – eine Grünfläche zur Hauptstraße hin dargestellt.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden statt der gemischte Bauflächen sowie eines Teils der Grünflächen entlang der Hauptstraße Wohnbauflächen dargestellt.



Zudem werden die gewerblichen Bauflächen geringfügig überarbeitet. Die Straße innerhalb der Gewerbefläche entfällt; die innere Erschließung kann bei Bedarf durch private Wege erfolgen.

Außerdem wird die Ortsrandeingrünung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

Die Planung sieht dabei die gewerblichen Bauflächen direkt neben den Wohnbauflächen vor, ohne weitere Puffernutzung. Dies entspricht jedoch der tatsächlich bereits vorhandenen Nutzung. Durch ein geeignetes Schallgutachten ist deshalb auf Ebene der Bebauungsplanung nachzuweisen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Durch die Planung kann damit nun sichergestellt werden, dass die Immissionswerte die zulässigen Grenzen dauerhaft nicht überschreiten. Gleichzeitig stellt die Planung sicher, dass das Gewerbe dauerhaft betrieben werden kann.

Die Änderung erfolgt im sogenannten „Parallelverfahren“ nach § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde“.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Medlingen soll zwar im Gesamten überarbeitet werden. Da dieses Verfahren jedoch noch nicht eingeleitet ist, wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans „An der Linde“ vorab im Parallelverfahren geändert.

Die Änderung entspricht den grundsätzlichen Zielen der gemeindlichen Bauleitplanung. Konflikte zu anderen bestehenden oder geplanten Nutzungen sind nicht zu befürchten.

Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (Anlage).

Inhalte anderer oder übergeordneter Planungen werden durch die Änderung nicht berührt.

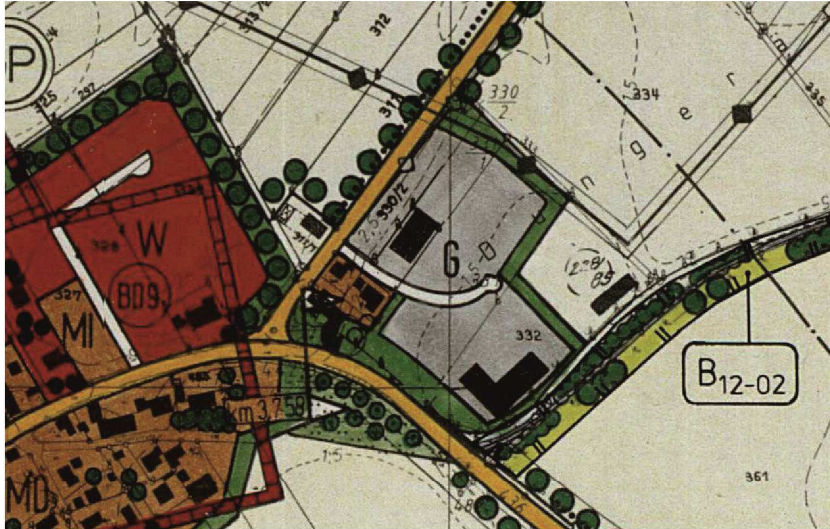
Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
08.06.2017, geändert am **03.08.2017**

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt




Planzeichnung



Planstand vor der 2. Änderung Maßstab 1:5.000



Planstand nach der 2. Änderung Maßstab 1:5.000

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grün- und Freiflächen mit gliedernder und ortsbildprägender Funktion