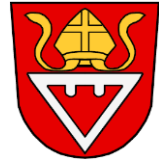


- Teil C -

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 25
„Ecke Wertachstraße/ Westendstraße“

B E G R Ü N D U N G

Vom 22.09.2021

geändert am:
21.03.2022
05.05.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	3
1.3	Geologie und Hydrologie	3
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Planungsrechtliche Situation	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	6
3.	Anlass für die Planung.....	7
4.	Ziele der Planung.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.4	Höhenlage	10
4.5	(Tief-)garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	10
4.6	Gestaltung, Einfriedungen, Abfallbehälter	10
4.7	Grund- und Niederschlagswasser.....	11
4.8	Grünordnung	12
4.9	Immissionsschutz	12
5.	Umweltschutz	14
5.1	Allgemein.....	14
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
5.3	Immissionsschutz	15
5.4	Altlasten, Abfall.....	15
5.5	Denkmalschutz	16
6.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	16
7.	In-Kraft-Treten	17

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße / Westendstraße“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 05.05.2022.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ befindet sich im Nord-Westen der Gemeinde Wehringen, ca. 290 m vom Ortskern entfernt. Das Grundstück wird im Norden durch die Wertachstraße und im Westen von der Westendstraße begrenzt. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich bebaute Grundstücke. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Grundstückes beträgt ca. 96 m, die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 30 m. Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Flurnummer 340/3 mit einer Fläche von 2.588,31 m² und deckt sich mit der Grundstücksgrenze. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung unter Teil A.

1.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet steigt von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 96 m um etwa 80 cm an, in der Ost-West-Ausdehnung ist auf einer Länge von ca. 30 m kein nennenswertes Gefälle vorhanden. Erhebungen oder Senken sind ebenfalls nicht vorhanden, daher ist das Plangebiet als beinahe eben einzustufen. Der tiefste Punkt im Geltungsbereich befindet sich im Norden auf 520,50 m.ü.NN, der höchste Punkt auf 521,30 m.ü.NN.

Die Vegetationsbestände im Planungsgebiet bestehen aus heimischen Bäumen mittlerer Größe und Sträuchern, die keinerlei landschaftsgliedernde Strukturen oder kulturgeschichtliche Relevanz aufweisen.

1.3 Geologie und Hydrologie

In der digitalen geologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) stehen im Plangebiet würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter bestehend aus vorwiegend sandigen, steinigen Kiesen an. Abweichend hierzu wurden im Rahmen von Kleinbohrungen auf dem Grundstück zunächst Deckschichten bestehend aus sandigen Schluffen in wei-

cher bis steifer Konsistenz angetroffen. Unter den Deckschichten stehen Wiesenkalke an. Diese Böden bestehen aus Feinsanden und Schluffen, die sich abweichend von gewöhnlichen Sedimenten vorwiegend aus kalkigem Material zusammensetzen. Ab ca. 3 m unter Gelände sind dann die in der geologischen Karte genannten Schmelzwasserschotter anzutreffen. Deren Basis wurde bis zur maximalen Endtiefe von 6,0 m nicht erreicht. Am Standort sind im Umwelt Atlas Bayern keine Geogefahren gelistet.

Grundwasser ist bei den Erkundungsarbeiten in Tiefen von 5,50 m unter Gelände angetroffen worden. Im gewässerkundlichen Dienst ist in etwa 500 m südlicher Richtung eine Grundwassermessstelle (Wehringen 93B) eingetragen, an der von 1968 bis 1995 und vereinzelt von 2014 bis 2015 Grundwasserdaten vorliegen. Die Grundwassermessstelle liegt im selben Aquifer und auf der gleichen Terrasse wie das Plangebiet. Die Entfernung zur Wertach, der örtliche Vorfluter, ist vergleichbar. Es ist daher davon auszugehen, dass am Standort der Grundwassermessstelle vergleichbare hydrologische Verhältnisse vorliegen. Die festgestellte Grundwasserschwankung beträgt 1,62 m, addiert auf den erkundeten Grundwasserstand von 515,37 m.ü.NN ergibt dies einen Bemessungsgrundwasserstand von 516,99 m.ü.NN.

Das Plangebiet liegt nach dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das östliche Nachbargrundstück in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) betroffen.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur in der Gemeinde Wehringen ist gekennzeichnet durch überwiegend freistehende Wohngebäude. Den Großteil dieser Wohngebäude machen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften aus, jedoch findet man auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe. Vereinzelt befinden sich noch landwirtschaftlich aktiv genutzte Flächen mit Höfen, die einen maßgeblichen Einfluss auf den ländlichen Charakter der Gemeinde haben. Im Umkreis von etwa 250 m zum Plangebiet findet nahezu keine gewerbliche Nutzung statt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen in zentraler Lage des Ortes Wehringen sind planungsrechtlich bereits als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht in Teilen schon jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Gemeinde Wehringen (ca. 3.000 Einwohner) liegt im südlichen Landkreis Augsburg. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsprogramm sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Desweiteren fehlen in Wehringen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Bisher ist der Ort geprägt durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Insbesondere auch im Hinblick auf das Flächensparen sollten verdichtete Bauformen zur Schaffung von Wohnraum forciert werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Durch die Überplanung des gegenständlichen Grundstücks und das Schließen einer innerörtlichen Baulücke wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist die überplante Fläche südlich der Wertachstraße und östlich der Westendstraße im nördlichen Teil als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im südlichen Teil sind Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 geplanten baulichen Entwicklung („Allgemeines Wohngebiet“) erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung. Nachdem das plangegegenständliche Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden

soll, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereich im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird für den Planbereich eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgenommen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Wehringen wird durch die gegenständliche Planung grundsätzlich nicht beeinträchtigt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 13 a BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Wehringen hat die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 22.09.2021 beschlossen.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang größtenteils bereits baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter 20.000 m².

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um ein Grundstück handelt, das bereits baulich genutzt wurde.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Planung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Wehringen den aktuell vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und schafft damit die Voraussetzungen für eine innerörtliche Entwicklung in Form von sinn- und maßvoller Nachverdichtung. Gegenständliches Grundstück mit über 2.500 m² Fläche wird derzeit weder zu Wohnzwecken genutzt noch aktiv bewirtschaftet und stellt somit eine vergleichsweise große Brachfläche mit hohem Entwicklungspotential im Ort dar. Des Weiteren gibt es im Ortsgebiet nur eine geringe Anzahl an barrierefreien Wohnungen, auch hier möchte die Gemeinde ein breiteres Angebot für Menschen mit Einschränkungen bieten können.

4. Ziele der Planung

Folgende Ziele werden mit der Überplanung des Grundstückes verfolgt:

- Stärken und Potenziale der Teilräume nachhaltig gestalten unter dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.
- Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche der Bevölkerung.
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden. Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den Charakter der Umgebungsbebauung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen am überplanten Standort nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorhandenen Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Wehringen nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist möglich für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und überdeckte Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten. Die Überschreitung ist bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die sog. „Grundflächenzahl II“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 0,8 somit auf das höchstzulässige Maß festgesetzt.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 23.06.2021 wurden die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geändert. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird somit eingehalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind hinreichend bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an die Umgebungsbebauung.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzeptes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kompakte Bauformen geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass sich das Plangebiet künftig in die bestehende Siedlung einpasst. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Deckung der Nachfrage nach bezahlbaren, kleineren Wohneinheiten kann somit in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Abstandsflächen-

satzung der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Somit kann den Vorgaben nach einer ausreichenden Beleuchtung und Besonnung der Wohngebäude entsprochen werden.

4.4 Höhenlage

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFB) der Häuser und zur Firsthöhe (FH) kann auch weiterhin ein vertragliches, auf das Höhenniveau der bereits vorhandenen Bebauung abgestimmtes Niveau mit Bezug auf den Höhenverlauf der anliegenden Straßenverkehrsflächen eingehalten werden.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung der Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Firsthöhe (FH) für die Gebäude im Plangebiet auf maximal 10,50 m festgesetzt.

4.5 (Tief-)garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Im Plangebiet ist für den Bau von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze grundsätzlich die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Wehringen in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung dürfen Garagen mit Zufahrt unter gewissen Voraussetzungen auch mit geringerem Abstand zur Erschließungsstraße errichtet werden.

Zur Einhaltung der Vorgaben der Stellplatzsatzung bzgl. der erforderlichen Anzahl der Stellplätze sowie zur Vermeidung des Parkdrucks auf den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb des Plangebietes verpflichtend. Die Tiefgarage sowie sonstige Stellplätze dürfen aus diesen Gründen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

4.6 Gestaltung, Einfriedungen, Abfallbehälter

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachform und zur Firstlinie sollen klare Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich von den Vorgaben der Umgebungsbebauung ableiten lassen.

Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass neu entstehende Wohngebäude mit sich in die Umgebungsbebauung verträglich

einfügenden Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Zur Einhaltung der innerhalb der Ortslage Wehringen vorherrschenden Außenwirkung von Wohnbaugebäuden ist die Satzung der Gemeinde Wehringen über die Gestaltung von Einfriedungen und Zäunen entlang von Verkehrsflächen (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und Abfallbehälter nicht sichtbar unterzubringen.

4.7 Grund- und Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem überplanten Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation bzw. auf öffentliche Bereiche ist unzulässig. Hausdrainagen dürfen ebenfalls nicht an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, soweit die Anforderungen der Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter <https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> die Möglichkeit, im Rahmen einer einfachen Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung möglich ist. Ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Diese Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall (DWA) herangezogen werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

4.8 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen im Bereich der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Strukturen gewährleistet werden.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung wird sich vorwiegend aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

4.9 Immissionsschutz

Zur Prüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Wertachstraße wurde vom Büro em plan eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau durchgeführt (Projekt.-Nr.: 2022 1565; Stand 03/2022). Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Tiefgarage und der oberirdischen Pkw-Stellplätze in Anlehnung an die TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, beurteilt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes werden auf Grundlage der Ergebnisse der genannten schalltechnischen Untersuchung in der vorliegenden Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zur Grundrissorientierung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Demnach sind ebenerdige Außenwohnbereiche wie Terrassen im Erdgeschoß oder Balkone in den Obergeschoßen an den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch anderweitig nachgewiesen werden. Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude im Plangebiet sind grundsätzlich zu den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, wobei hierzu bei Bedarf auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens gewisse Ausnahmen zugelassen werden können.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen“ sind. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist im Hinblick auf die mit der Eigenart einer Baufläche verbundenen Erwartungen auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wünschenswert. Der Belang des Schallschutzes stellt neben ande-

ren Belangen einen wichtigen Planungsgrundsatz in der städtebaulichen Planung dar. In besonderen Fällen muss der Belang des Schallschutzes entsprechend zurückgestellt werden. Gerade in vorbelasteten Bereichen mit bestehender Bebauung und bestehenden Verkehrswegen können die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Maßnahmen zur Verringerung von Schallimmissionen sind dann nur selten möglich. Hier ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen erforderlich.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Vorhaben in einem lärmtechnisch vorbelasteten Gebiet, so dass mit verhältnismäßigen Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Der Belang des Schallschutzes wird daher mit Blick auf den Anlass und das Ziel der Planung zurückgestellt. Jedoch wird dieser Belang im Rahmen der gemeindlichen Abwägung dennoch berücksichtigt.

Im Rahmen des Abwägungsspielraums wurden als Grenze für erforderliche Schallschutzmaßnahmen die Lärmvorsorgewerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) am Tag herangezogen. Die Lärmvorsorgewerte sind in der Verkehrswegeplanung im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder im Falle wesentlicher Änderungen in Wohngebieten verbindlich einzuhalten. Bei deren Einhaltung oder Unterschreitung ist von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Zum Schutz der sensiblen Schlaf- und Kinderzimmer wurde hingegen dennoch der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) als Grenze für erforderliche Schutzmaßnahmen herangezogen. Zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erfahren diese besonders schutzbedürftigen Räume bei der schalltechnischen Betrachtung somit auch eine besondere Berücksichtigung.

Der erforderliche Umfang von Maßnahmen gegenüber der aus der Tiefgarage und aus den oberirdischen Stellplätzen resultierenden Schallimmissionen ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens konkret festzulegen.

Ein möglicher „Bereich für Lärmschutz“ (Schallschutzwand) zur Reduzierung des Spitzenpegels bei oberirdischen Parkplatzbewegungen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Der erforderliche Umfang von diesbezüglichen Maßnahmen ist ebenfalls im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nochmals konkret zu ermitteln.

5. Umweltschutz

5.1 Allgemein

Das Plangebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit bereits auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könnten Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung umgesetzt werden. Mit der aktuellen Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals geschaffen. Nachdem das Plangebiet auf Grundlage von § 34 BauGB bereits jetzt jederzeit einer Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zugeführt werden könnte, ist mit der aktuellen Planung und baulichen Ordnung des Areals nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der künftigen Bebauung auf den überplanten Flächen innerhalb der Ortslage Wehringen zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.3) wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für die plangegegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

5.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Wertachstraße und den daraus resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird auf Ziffer 4.9 und insbesondere auf die vom Büro em plan durchgeführte schalltechnische Begutachtung (Projekt.-Nr.: 2022 1565; Stand 03/2022) verwiesen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen etc. entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

5.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die

Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

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. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit mehreren bekannten Bodendenkmälern in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stromversorgung

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die im Bereich des Plangebietes verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiterhin befindet sich eine 20-kV-Kabelleitung am Rand des Geltungsbereichs.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LVN sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank Tel.: 08231-6039-11

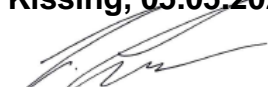
E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/ Westendstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 05.05.2022



ARNOLD CONSULT AG