

- Teil C -

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 26
„Betreutes Wohnen, Westendstraße“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 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	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation	5
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.4	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, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	8
4.3	Höhenlage, Bezugspunkte.....	10
4.4	Gestaltungsfestsetzungen	10
4.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	11
4.6	Grünordnung	11
5.	Erschließung.....	12
5.1	Verkehr	12
5.2	Wasserversorgung.....	12
5.3	Abwasserbeseitigung.....	12
5.4	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
5.5	Energieversorgung	14
5.6	Telekommunikation.....	14
5.7	Abfallbeseitigung	14
6.	Umweltschutz	14
6.1	Allgemein	14
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	15
6.3	Immissionsschutz	16
6.4	Altlasten, Abfall	17
6.5	Denkmalschutz	17
7.	Städtebauliche Statistik	18
8.	In-Kraft-Treten	18

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 05.05.2022 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Wehringen, östlich der Westendstraße (tlw. einschließlich). Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 333/12, 334 (tlw.) und 600/2 (tlw.), jeweils Gemarkung Wehringen.



Luftbild Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,29 ha. Davon entfallen ca. 0,28 ha auf die geplanten Wohnbauflächen ca. 0,01 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Westendstraße).

1.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet liegt auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 521,5 m ü. NN und ist nahezu eben.

Auf dem bislang als Grünfläche intensiv genutzten Areal haben sich bislang keine wesentlichen Vegetations- bzw. Gehölzstrukturen entwickelt.

1.3 Geologie und Hydrologie

Gemäß der digitalen geologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) stehen im Plangebiet würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter bestehend aus vorwiegend sandigen, steinigen Kiesen an. Am Standort sind im Umwelt-Atlas Bayern keine Geogefahren gelistet.

Es sind fast ausschließlich Rendzina aus Kalktuff oder Alm verbreitet. Als Baugrundtyp sind im Änderungsgebiet mitteldicht bis dicht gelagerte, nichtbindige Lockergesteine mit mittleren bis hohen Tragfähigkeiten anzutreffen.

Grundwasser wurde bei Erkundungsarbeiten ca. 100 m nördlich des Plangebietes in Tiefen von ca. 5,50 m unter Gelände angetroffen worden. Im gewässerkundlichen Dienst ist in etwa 400 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

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

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- im Süden durch eine intensiv genutzte Grünfläche,
- im Norden, Westen und Osten durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Westend- und Frühlingstraße (Wohngebiet).

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist das überplante Areal als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ vorgesehene Nutzungen (allgemeines Wohngebiet „WA“) ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wehringen entwickelt.

2.2 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 überplanten Flächen liegen geringfügig innerhalb des seit 25.07.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Westendstraße - Wiesenstraße“. Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen ist dieser Bebauungsplan auf eine planungs-

rechtliche Sicherung von Wohnbebauung u.a. auf den Flächen entlang der Westendstraße ausgelegt. Im Zuge der aktuellen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westendstraße - Wiesenstraße“ im Bereich unmittelbar an der Westendstraße geändert und insoweit unwirksam.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl. Nrn. 333/12 und 334 (tlw.) befinden sich in Privateigentum. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 600/2 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Wehringen.

2.4 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 Bebauungsplanes Nr. 26 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 05.05.2022 eingeleitet.

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

- Infolge der Nutzbarmachung einer bislang noch nicht 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 deutlich 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 Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen geschaffen werden. Nach bereits erfolgter Rücksprache mit dem Kreisbaumeister kann aufgrund der Gebäudegröße keine Baugenehmigung nach § 34 BauGB für das Vorhaben erteilt werden. Demzufolge muss dieses Vorhaben durch Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und gesteuert werden. Infolge der Lage inmitten des baulichen Innenbereiches kann der Bebauungsplan Nr. 26 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Westendstraße gewährleistet.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen auf den bislang unbebauten, innerörtlichen Grundstücken im Bereich zwischen der Westend- und der Frühlingstraße geschaffen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Bauweise sowie zur Grünordnung etc. wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung ausgearbeitet.

Dem Bebauungsplan Nr. 26 liegt somit bereits ein konkretes Konzept für die bauliche Nutzung des überplanten Areals zugrunde.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und die Vorgaben der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Umgebung 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.

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, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche für das geplante Gebäude, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudeoberkanten für die einzelnen Gebäudeteile ausreichend bestimmt.

Mit der maximal zulässigen Grundfläche von 990 m² für das geplante Hauptgebäude ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet (ca. 2.800 m²) eine berechnete Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,35.

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. Mit der errechneten GRZ von ca. 0,35 wird im Plangebiet der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 0,4 somit unterschritten.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die berechnete GRZ für das Hauptgebäude im Plangebiet künftig lediglich 0,35 beträgt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert (GRZ 0,4) wird unterschritten. Trotz der gewählten Überbaubarkeit soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung von den erforderlichen Stellplätzen (oberirdisch und unterirdisch), Terrassen und Balkonen, sowie die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen nicht zu stark eingeschränkt werden. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Stellplätze usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ (ca. 0,7) liegt lediglich geringfügig über dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung der neuen Anlage für betreutes Wohnen sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten, zumal im Plangebiet in gewissem Maße bereits Baurecht besteht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kompakte Bauform 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 betreuten Wohneinheiten kann somit in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Somit ist die Lage des neuen Gebäudes eindeutig definiert.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser („E“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die geplante Nutzung sowie die Umgebungsbebauung kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

4.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) des Gebäudes und zur maximalen Gebäudeoberkante (OK) kann ein verträgliches, auf die Objektplanung für die einzelnen Gebäudeteile abgestimmtes Niveau mit Bezug auf die anstehende natürliche Geländeoberkante eingehalten werden.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sollen klare Gestaltungsmerkmale für die geplante Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich einerseits an der Objektplanung orientieren, andererseits sich von der Umgebungsbebauung ableiten lassen.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, wird auch die Ausbildung von Werbeanlagen im Plangebiet weitestgehend ausgeschlossen. Es sollen lediglich in Größe und Gestaltung untergeordnete Werbeschilder möglich sein, die auf freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO innerhalb der neu geplanten Wohnanlage hinweisen. Aus dem gleichen Grund müssen Abfallbehälter in Gebäuden bzw. in die Tiefgarage integriert oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

4.5 Stellplätze, Garagen, 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 wird aufgrund der geplanten Nutzung (Anlage für betreutes Wohnen) ein konkreter Schlüssel für die erforderliche Anzahl der Stellplätze festgesetzt. Dieser wird in Anlehnung an die Objektplanung mit Bezug auf die Wohnfläche je Wohnung definiert.

Mit der Zulässigkeit von Tiefgaragen und Stellplätzen nur innerhalb von eigens dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen im Plangebiet vermieden werden. Nebengebäude können unter bestimmten Voraussetzungen (maximale Grundfläche 20 m², etc.) hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 3,0 m beträgt.

4.6 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 500 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Bei der Artenauswahl ist dabei die vorgeschriebene Artenliste zu beachten. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind dabei als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

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

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Bauflächen für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über einen Anschluss an die unmittelbar westlich anliegende Westendstraße gewährleistet.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen bzw. in der Tiefgarage umzusetzen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). Ca. 250 m südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Singoldstraße die Bushaltestelle Wehringen West der Linie 721, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden bzw. Süden über das Gebiet der Stadt Bobingen nach Augsburg bzw. nach Schwabmünchen besteht.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Westendstraße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

5.4 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit

den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang ist der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge zu minimieren. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlo- se Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Nieder- schlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) unmittelbar vor Ort auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht unter die Nie- derschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE- NOG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird entsprechend verwiesen.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in en- ger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässer- schutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffent- lichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Planareals mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers gewährleistet.

Die Gasversorgung ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

5.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich über die Westendstraße durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. Die Müllbehälter sind am Abholtag am Mülltonnensammelplatz an der Westendstraße bereitzustellen.

6. Umweltschutz

6.1 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 Verände-

rung 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. 2.4) 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.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan 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 § 13a 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 Entwicklung des bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB teilweise in Anlehnung an die Umgebungsbebauung entwickelbaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Mit den neu geplanten Baumpflanzungen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.3 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 in dem Plangebiet erfüllt wird.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt.

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

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem

Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

6.4 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 Augsburg 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.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit bekannten Bodendenkmälern in ca. 400 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.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,28	96,6
▪ Allgemeines Wohngebiet	0,28	96,6
Verkehrsflächen	0,01	3,4
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	0,01	3,4
Gesamtfläche	0,29	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 05.05.2022



ARNOLD CONSULT