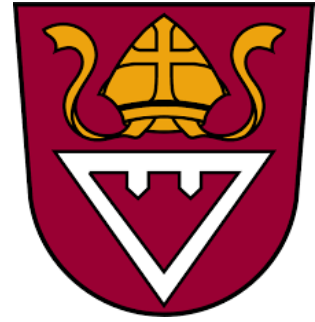


Gemeinde Wehringen



Entwurf

Einfacher Bebauungsplan Nr. 25

„Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ nach §13a BauGB

Teil C

Begründung

Ausgearbeitet:

Architekturbüro Füss, Sonthofener Str. 26, 87545 Burgberg

Christian Füss, Architekt, B.A., M.Sc.

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Plangebietes

- 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes
- 1.2 Topographie und Vegetation
- 1.3 Geologie und Hydrologie
- 1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

- 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 2.3 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

3. Anlass für die Planung

4. Ziele der Planung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Höhenlage
- 4.5 Abstandsflächen
- 4.6 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze
- 4.7 Grund- und Niederschlagswasser
- 4.8 Einfriedungen, Abfallbehälter
- 4.9 Grünordnung

5. Umweltschutz

- 5.1 Allgemein
- 5.2 Immissionsschutz
- 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5.4 Altlasten, Abfall
- 5.5 Denkmalschutz

6. Inkrafttreten

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ der Gemeinde Wehringen in der Fassung vom 22. September 2021 (Entwurf). (Teil C)

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Füss, Sonthofener Straße 26, 87545 Burgberg

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

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 UmweltAtlas 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 weicher 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 UmweltAtlas 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 Landesamt für Umwelt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

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 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen ist die überplante Fläche als „Wohnbauflächen (W)“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachtalstraße/Westendstraße“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen entwickelt werden.

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Wehringen:



2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Sinne im Innenbereich, d.h. bisher galt als Genehmigunggrundlage § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung wird nach den Kriterien der BauNVO als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

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 im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Wehringen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 22. September 2021 beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 340/3 mit einer Fläche von ca. 2.589 m². Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a. Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- b. Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Ziel der Planung ist die Zulässigkeit der Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Es sind somit keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, geplant. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter vor, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

3. Anlass für die Planung

Mit der Aufstellung des 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der Umgebungsbebauung Rechnung. Zulässig ist nur die Errichtung von Wohngebäuden. Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 17 BauNVO die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 gewählt. Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sind hinreichend bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an die Umgebungsbebauung. Mit der Grundflächenzahl II nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 0,8 auf das höchstzulässige Maß festgesetzt.

In der näheren Umgebung ist vorwiegend eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt oder bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung festgesetzt um eine sinnvolle Nachverdichtung der brachliegenden Flächen innerorts zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Um ein einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 10,50 m festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird in offener Bauweise festgesetzt. Die Hauptgebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

4.4 Höhenlage

Zur Konkretisierung der endgültigen Höhenlage, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal 0,35 m über der mittleren angrenzenden Straßenoberkante entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

4.5 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 08.09.2021 innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen.

4.6 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet muss für den Bau von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung StS) der Gemeinde Wehringen vom 08.10.2020 berücksichtigt werden.

Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend unserer Satzung dürfen Garagen mit einem automatischen Sektionaltor zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 3 m errichtet werden, sowie dürfen Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße hin mit einem Mindestabstand von 2 m errichtet werden. Des Weiteren wird die Errichtung einer Tiefgarage bindend festgesetzt.

4.7 Grund- und Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem 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 Einfriedungen, Abfallbehälter

Die Einfriedungen sind gemäß der Satzung der Gemeinde Wehringen über die Gestaltung von Einfriedungen und Zäunen entlang von Verkehrsflächen (Einfriedungssatzung) vom 12.12.2017 auszuführen.

Die Abfallbehälter müssen entweder in Gebäuden oder in geschlossenen Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, untergebracht werden.

4.9 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf dem privaten Baugrundstück dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen. Um eine angemessene Durchgrünung der Baufläche zu erreichen. Bei der Artenauswahl ist dabei die vorgeschriebene Artenliste zu beachten.

5. Umweltschutz

5.1 Allgemein

Art und Maß der baulichen Nutzung verändern sich mit Blick auf den Bestand nur geringfügig, bei der Überplanung des Areals bleiben umwelttechnische Belange daher unberührt. Ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht ist somit möglich.

5.2 Immissionsschutz

Wie unter Punkt 1.4 beschrieben, setzt sich die umliegende Bebauung zum Großteil aus Wohngebäuden zusammen, von denen keine Immissionen ausgehen. Lediglich von der aktiv betriebenen Landwirtschaft im Ortsgebiet gehen Immissionen aus, vorwiegend handelt es sich dabei um Lärm- und Geruchseinwirkungen. Diese sind jedoch in einem vertretbaren Ausmaß und sind in ländlichen Strukturen von den Anwohnern zu dulden.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass sie in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig.

5.4 Altlasten, Abfall

Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Abfälle i. S. d. §2 Abs. 5 BBodSchG bekannt.

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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten vorliegen. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ werden im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Denkmäler aufgeführt. In südlicher Richtung befindet sich in etwa 550 m Entfernung ein qualifiziertes Bodendenkmal aus der Latènezeit. Etwa 500 m südöstlich des Plangebietes sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg kartiert.

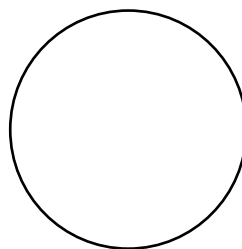
Wegen der Dichte bekannter archäologischer Fundstellen in der näheren Umgebung ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsabschnitte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Wertachstraße/Westendstraße“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Burgberg, 22.09.2021



Christian Füss, Architekt, B.A., M.Sc.

Architekturbüro Füss | Sonthofener Str. 26 | 87545 Burgberg