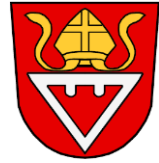


- Teil C -

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg



Einfacher Bebauungsplan Nr. 24
„Ecke Wertach-/ Frühlingsstraße“

B E G R Ü N D U N G

Vom 21.10.2021

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	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.1	Planungsrechtliche Situation	3
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	5
3.	Anlass für die Planung.....	6
4.	Ziele der Planung.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
4.4	Höhenlage	9
4.5	(Tief-)garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	9
4.6	Gestaltung, Einfriedungen, Abfallbehälter	9
4.7	Grund- und Niederschlagswasser.....	10
4.8	Grünordnung	11
4.9	Immissionsschutz	11
4.10	Hochwasserschutz.....	13
5.	Umweltschutz	13
5.1	Allgemein	13
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
5.3	Immissionsschutz	14
5.4	Hochwasserschutz.....	15
5.5	Altlasten, Abfall	15
5.6	Denkmalschutz	16
6.	In-Kraft-Treten	16

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“
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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst eine Flächen-
größe von ca. 2.756 m². Der Geltungsbereich wird im Norden durch die
Wertachstraße erschlossen und grenzt im Osten an die Frühlingstraße.
Östlich und südlich des Baugrundstückes befinden sich vorwiegend zu
Wohnzwecken bebaute Grundstücke und private Erschließungsanlagen.
Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr.
339/1, Gemarkung Wehringen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist
die Planzeichnung (Teil A).

1.2 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die umgebene Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch überwiegend
freistehende Wohngebäude und ehemalige landwirtschaftlich genutzte
Gebäude. Der Großteil dieser Gebäude sind Einfamilienhäuser, jedoch
sind auch Mehrfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Verein-
zelt befinden sich noch aktiv genutzte landwirtschaftliche genutzte Höfe in
der Umgebung. Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzte Gebäude so-
wie die aktiv genutzten landwirtschaftlichen Höfe haben einen maßgebli-
chen Einfluss auf den ländlichen Charakter der Gemeinde. Im nahegele-
genen Umkreis des Geltungsbereiches findet nahezu keine gewerbliche
Nutzung statt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen in zentraler Lage des Ortes Wehringen sind pla-
nungsrechtlich 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 westlich der Frühlingsstraße als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 geplanten baulichen Entwicklung („Allgemeines Wohngebiet“) erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar südlich bereits vorhandenen Wohnbebauung (Darstellung als „Wohnbaufläche“). 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 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. 24 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 21.10.2021 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

Am 21.10.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wehringen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 339/1 (Wertachstraße 9), Gemarkung Wehringen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Grundstückseigentümer planen die plangegegenständlichen Flächen einer baulichen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde bereits ein konkretes Konzept zur Bebauung des Areals erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches herangezogen werden soll.

Auf Grundlage dieses Konzeptes soll Planungsrecht für die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf der Fläche südlich der Wertachstraße geschaffen werden. Mit der Nutzung von vorhandenen Infrastrukturanlagen (Verkehrsflächen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, etc.) kann einerseits ein möglichst kostenoptimiertes Bauen gewährleistet werden, andererseits kann mit der Planung auch eine bauliche Nachverdichtung vorhandener Innerortspotentiale im Sinne der landes- und regionalplanerischen Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gesichert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Landschaft auf der sog. „grünen Wiese“ im Außenbereich vermieden und eine Stärkung der Ortslage ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 24 „Ecke Wertach-/Frühlingsstraße“ soll die wohnbauliche Entwicklung auf dem innerörtlichen Areal südlich der Wertachstraße planungsrechtlich gesichert werden.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung auf dem Areal im Westen der Ortslage Wehringen, südlich der Wertachstraße, geschaffen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Gestaltung der Gebäude wird eine städtebaulich angemessene Integration in die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung mit gewissen Potenzialen zur Nachverdichtung ermöglicht.

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 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist möglich für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zu-

fahrten und überdeckte Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten. Die Überschreitung ist bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

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 0,5 festgesetzt. Der Orientierungswert für Wohngebiete wird hier minimal überschritten. Die Überschreitung führt nicht zu einer nachteiligen Verdichtung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die nachbarschützenden Belange bleiben gewahrt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Anzahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist hinreichend bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an die Umgebungsbebauung. Die sog. „Grundflächenzahl II“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 0,8 auf das höchstzulässige Maß festgesetzt.

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 Grundstückflächen 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 bzw. das Abstandsflächenrecht nach BayBO zu berücksichtigen. Somit kann den Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohngebäude entsprochen werden.

4.4 Höhenlage

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser und zur Firsthöhe (FH) kann auch weiterhin ein verträgliches, auf das Höhenniveau der bereits vorhandenen Bebauung abgestimmtes Niveau mit Bezug auf den Höhenverlauf der anliegenden Straßenverkehrsflächen unter Berücksichtigung einer Hochwasserangepassten Bauweise 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 12,00 m festgesetzt.

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

Im Plangebiet ist 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 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Mit der Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen im Plangebiet vermieden werden. Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) können unter bestimmten Voraussetzungen (maximale Grundfläche 15 m²) hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 3,0 m beträgt.

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 nicht überdachte 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 ent-

stehende 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.

4.10 Hochwasserschutz

Aufgrund der geringfügigen Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold (HQ₁₀₀) sowie im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) sind entsprechende Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise und der Gestaltung der im Norden geplanten Zufahrtsbereiche zu beachten. Geländeänderungen sind innerhalb des HQ₁₀₀ nicht zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Norden an den Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, so dass keine Gebäude innerhalb dieser Flächen errichtet werden können.

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 ehemals 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 insbesondere benachbarten landwirtschaftlichen Flächen etc. entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

5.4 Hochwasserschutz

Bzgl. der partiellen Lage des Plangebietes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold (HQ₁₀₀) sowie im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) wird auf Ziffer 4.10 sowie insbesondere auf die textlichen Festsetzungen und textlichen Hinweise (Teil B) verwiesen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (siehe Anlage 1) liegen die überplanten Flächen im Einwirkungsbereich eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}). Im Plangebiet sind in diesem extremen Fall Überschwemmungen möglich. Bei einem HQ_{extrem}-Ereignis werden im Planareal maximale Wassertiefen von 50 cm erreicht. Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Singold wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

5.5 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 durchzu-

führen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.6 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. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Ecke Wertach-/ Frühlingstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 05.05.2022



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Anlage 1: Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
© LfU Bayern 2022

