



Gemeinde Wielenbach

Bebauungsplan

"Raistinger Straße"

für das Grundstück Fl. Nr. 1493 und 1523T Gemarkung Wielenbach

Begründung

In der Fassung vom	18.02.2021
Überarbeitet	10.12.2021
	10.02.2022

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

- 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland)
- 2.3 Wald funktionsplan
- 2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan
- 2.5 Ortsgestaltungssatzung Wielenbach
- 2.6 Geltendes Planungsrecht
- 2.7 Sanierungsgebiete
- 2.8 Städtebaulicher Rahmenplan
- 2.9 Denkmalschutz
- 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht
- 2.11 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben
- 2.12 Sonstige Programme

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 3.1 Lage und Topographie
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Eigentumsverhältnisse
- 3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen
- 3.5 Boden / Wasser / Altlasten
- 3.6 Flora und Fauna
- 3.7 Realnutzung
- 3.8 Orts- und Landschaftsbild

4. Planungsziel und Planungskonzept

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen
- 4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung
- 4.4 Ruhender Verkehr
- 4.5 Öffentlicher Verkehr
- 4.6 Fuß- und Radweg
- 4.7 Wasserversorgung
- 4.8 Schmutzwasserbeseitigung
- 4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung
- 4.10 Grünordnerisches Konzept
- 4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 4.12 Immissionsschutz

5. Statistik

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

7. Verfahren

8. Umweltbericht

Anlagenverzeichnis

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Das Flurstück Nr. 1493 befindet sich derzeit im Aussenbereich und ist als Kuhweide durch intensive Grünlandnutzung geprägt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Bahnlinie Weilheim-Mering, im Süden an den Wessobrunner Weg und im Nordosten an die Raistingener Straße an. Im Osten des Grundstücks werden derzeit zwei verbliebene Baulücken der Flurnummern 1494, 1494/4 und 1494/2 geschlossen, sodass ab 2021/22 hier bebaute Wohnbaugrundstücke mit Doppel- und Mehrfamilienhäuser anschließen.

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planungsumgriff wurde ein erster Bebauungsvorschlag für Reihenhäuser, sowie Mischgebietsflächen im nördlichen Bereich i.V. mit einer neuen Mischgebietsfläche im südlichen Anschluss auf der anderen Seite des Wessobrunner Weges untersucht und die Voraussetzungen zur Verwirklichung einer Bebauung als Ortsabrundung bis zur bestehenden Bahntrasse hin durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

Die Planungen der Reihenhäuser wurden weiter konkretisiert und hinsichtlich Baukörperstellung, Firstrichtung und Volumen in Abstimmung mit dem Gemeinderat weiterentwickelt. Parallel wurden für die nördliche Fläche des Plangebiets Überlegungen zu dringend benötigten Gemeinbedarfsflächen für Kinderbetreuung durchgeführt, die zum Beschluss über die Errichtung einer Kindertagesstätte mit bis zu 5 Gruppen auf dem ca. 1.830m² großen Teilstück führten.

Die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zusätzlich erfasste Fläche südlich des Wessobrunner Weges wird nicht im Planungsumgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs aufgenommen, da eine mögliche Bebauung noch genauer hinsichtlich Nutzung und Erschließung zu prüfen wäre.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Wielenbach im Bereich des Oberzentrums Weilheim im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 Oberland.

Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Raistingener Straße“ berücksichtigt die Vorgaben des LEP, da das Plangebiet mit seiner Lage zwischen den bebauten Grundstücken im Norden, Osten und Süden und der Abgrenzung durch die Bahnlinie im Westen mit bestehender verkehrlicher Anbindung über Wessobrunner Weg und Raistingener Straße im Sinne einer Ortsabrundung einer neuen maßvoll verdichteten Bebauung mit Reihenhäusern zugeführt wird und sich an vorhandene Verkehrsstrukturen orientiert.

2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland):

Im Regionalplan 17 (Oberland) werden die Grundzüge zur Siedlungsentwicklung weiter wie folgt festgelegt:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Festlegungen des Regionalplans durch die Ausweisung von Bauflächen an bestehenden Verkehrswegen (Raistingener Straße und Wessobrunner Weg) im direkten Anschluss an bebaute Grundstücke im Süden, Osten und Norden mit Abgrenzung durch die bestehende Bahnlinie im Westen. Darüber hinaus werden durch die konkrete Planung flächensparende Reihenhausbauungen mit 4 bzw. 5 Wohneinheiten (Reihenhäuser) je Gebäude festgesetzt, sodass je Wohneinheit nur ca. 241m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen wird, inkl. Kfz-Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten, privater Fußwege und einer Fläche mit Pflanzbindung entlang der Bahnlinie. Die Bebauung liegt damit deutlich unter dem üblichen Flächenverbrauch für Siedlungsstrukturen aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

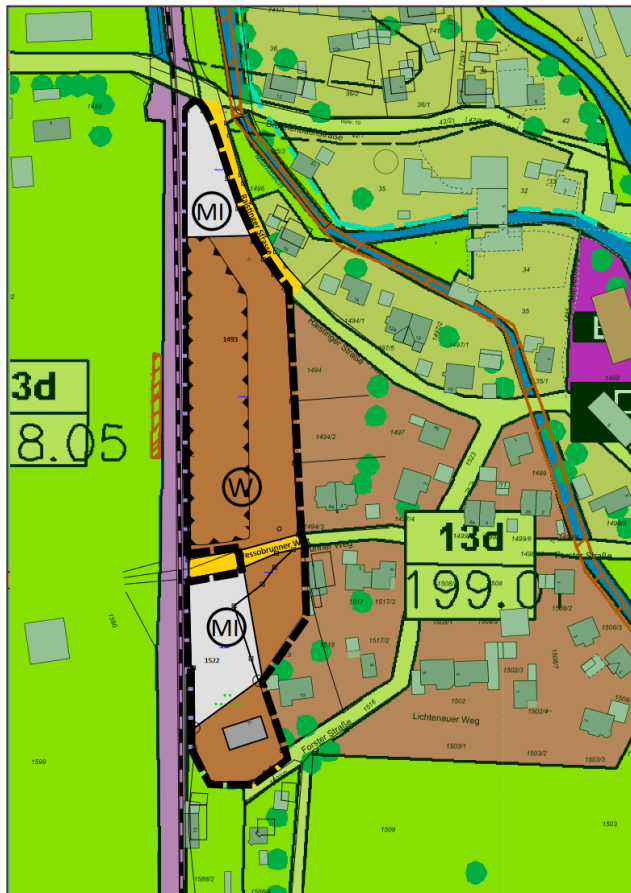
2.3 Waldfunktionsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen.

2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wielenbach in der Fassung der 8. Änderung vom 02.08.2018, ist das Planungsgebiet wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA)
- Mischgebietsflächen (MI)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
(Stand August 2008)

2.5 Ortsgestaltungssatzung Wielenbach

Die Gemeinde Wielenbach verfügt über keine Ortsgestaltungssatzung. Gleichwohl werden ortstypische Bauweise und Prägungen durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung festgeschrieben. Dies betrifft v.a. die ländlich geprägte Baukörperform mit zweigeschossigen, ziegelgedeckten Satteldachgebäuden und unaufgeregten, verputzten oder holzverkleideten Außenfassaden. Die ländliche Prägung spiegelt sich auch in der offenen Gestaltung der Vorgärten wider. Für den Sonderbau der Kindertagesstätte wird aufgrund der besonderen Nutzung ein größerer Spielraum gewährt.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt derzeit nach § 35 BauGB, da sich die Grundstücke derzeit noch im Außenbereich befinden.

2.7 Sanierungsgebiete

Im Planungsgebiet liegen keine Sanierungsgebiete vor.

2.8 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Planungsgebiet liegen keine städtebaulichen Rahmenpläne vor.

2.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich ist gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmaltlas) ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um eine Straße aus der römischen Kaiserzeit – Teilstück der Trasse Augsburg - Brenner. Diese wird in den Hinweisen aufgenommen. Allerdings ist davon auszugehen, dass dieses Bodendenkmal im Umgriff der Planung durch die

Errichtung des Wessobrunner Weges, der Bahntrasse und der bestehenden Unterführung unter der Bahntrasse nicht mehr intakt ist.



Auszug aus Bayerischer Denkmalatlas

Durch die Lage im Bereich eines bekannten Bodendenkmals ist der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG in den Allgemeinen Hinweisen nicht ausreichend.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In der Nähe von Römerstraßen befinden sich regelmäßig Materialentnahmegruppen für die fortwährend durchzuführenden Ausbesserungsarbeiten während der Nutzungszeit der antiken Straße. Auch zugehörige Siedlungen oder sogar Begräbnisstätten aus der Römischen Kaiserzeit sind im direkten Umfeld der Römerstraße häufig anzutreffen. Deshalb gilt der Hinweis auf Art. 7 BayDSchG für den gesamten Bebauungsplan.

- 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht
siehe separater Umweltbericht in der Anlage

- 2.11 Hochwasserschutz / weitere Geogefahren

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} , d.h. es handelt sich um ein Gebiet, das bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sein kann (hellblaue Flächensignatur). Für den Hochwasserfall HQ_{100} (100-Jähriges Hochwasserereignis) handelt es sich um ein geschütztes Gebiet. Das sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzanlagen (z.B. Deichen) liegen. Die Schutzanlagen sind hier auf ein HQ_{100} ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ_{100} überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die gelbschraffierte Darstellung soll auf dieses Risiko hinweisen. Es ist zu beachten, dass sich in der Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzanlage versagt (z.B. ein Deich bricht), auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung in den Karten abweichen.

Das Planungsgebiet ist durch sehr hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten vom 27.10.2016 (Siehe Anlage) lagen in sämtlichen 6 Bohrungen bis in 6,6 m Tiefe hohe Grundwasserstände von 1,1m (KRB 4) bis 1,9m (KRB1) unterhalb der Geländeoberkante (GOK) bei einem minimalen Wasserspiegel 544,37 müNN (KRB 6) bis maximal 545,05 müNN (KRB 1) an (Stand 05.09. - 07.09.2016). Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Eine Grundwassermessstelle in unmittelbarer Nähe ist nach Informationen des WWA Weilheim nicht bekannt.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird mit großer Sicherheit auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Die Feststellungen und Hinweise des oben genannten Fachgutachtens sind dabei zu beachten. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs.2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs.2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Hinweise auf weitere Geogefahren liegen gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht vor.

Die Lage im Gefahrenbereich HQ_{extrem} und innerhalb eines geschützten Gebietes für HQ₁₀₀ wird in den Hinweisen aufgeführt.



Auszug aus der Karte Umweltgefahren des www.umweltatlas.bayern.de

2.12 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben
keine

2.13 Sonstige Programme
sind nicht berührt

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Wielenbach der Gemeinde Wielenbach zwischen dem Wessobrunner Weg und der Raistingner Straße. Das Grundstück ist weitgehend eben. Im Westen schließt der Bahndamm der Linie Weilheim – Mering an, der das Gelände um ca. 60 bis 120cm überragt.

3.2 Erschließung

Das Grundstück ist im Norden durch die Raistingner Straße und im Süden durch den Wessobrunner Weg erschlossen. Der Wessobrunner Weg endet für den PKW-Verkehr an der Bahnunterführung, die nur für Fuß- und Radverkehr ausgelegt ist. Die Raistingner Straße verläuft weiter Richtung Westen über einen beschränkten Bahnübergang.

Die bestehende und nach Umsetzung der Planung zu erwartende Verkehrssituation wurde in einem Verkehrsgutachten (siehe Anlage) überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Erschließung für den Fuß-Radweg-, sowie individuellen PKW-Verkehr (Öffentlicher Nahverkehr ist um Umfeld des Planungsumgriffs nicht vorhanden) sowohl im Bereich der Raistingner Straße, als auch im Wessobrunner Weg/Forsterstraße gesichert ist und die Verkehrswege die zusätzliche Belastung verkraften, jedoch bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen für den Bereich zwischen der Bahnlinie Augsburg-Weilheim und der Rudolf-Seeberger Allee zur Umsetzung empfohlen werden.

Die empfohlenen Maßnahmen sind durch die in ausreichender Breite in gemeindlichem Besitz befindlichen Grundstücksflächen der Verkehrswege auch ohne Weiteres umzusetzen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinbedarfsfläche ist im Besitz der Gemeinde Wielenbach, das Grundstück für die Wohnbauflächen ist in privatem Besitz.

3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

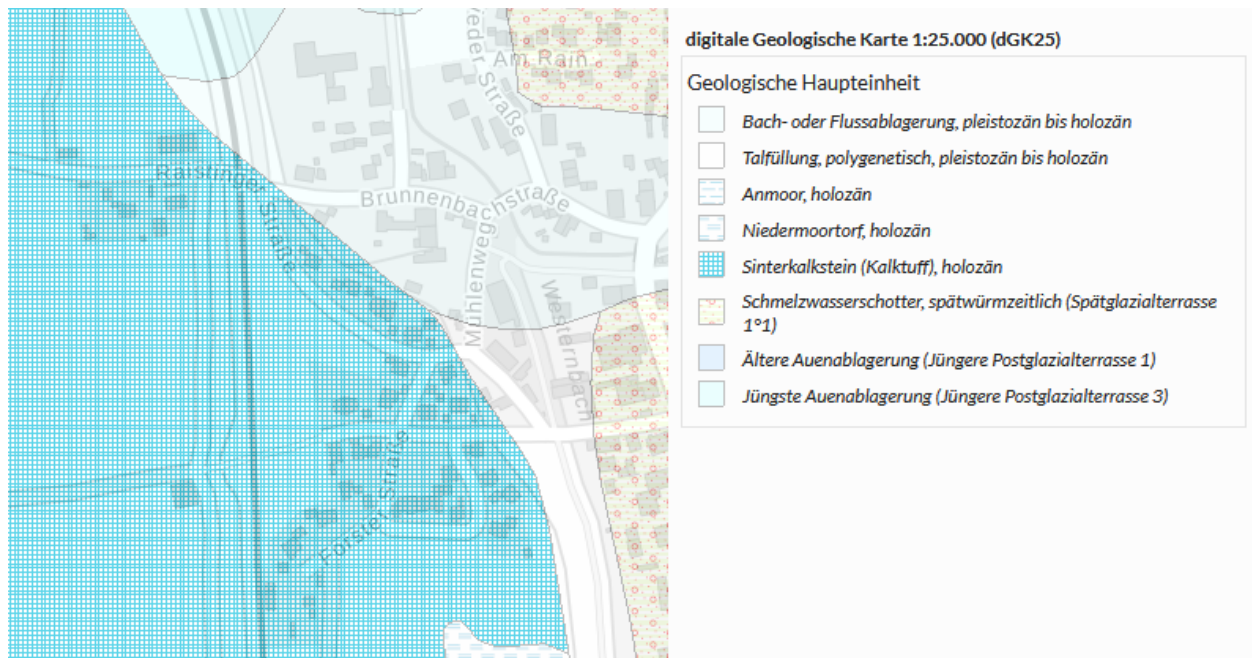
Die maßgeblichen Sparten (Kanal, Wasser, Telekom und Strom) liegen sowohl in der Raistingener Straße, als auch am Wessobrunner Weg bis kurz vor das Grundstück an und erschließen die Bestandsbebauung östlich des Planungsumgriffs.

Eine Erdgasleitung liegt nur in der Raistingener Straße bis zum Flurstück 1494 (Neubau Doppelhaus) an.

3.5 Boden / Wasser / Altlasten

Boden

Der Boden des Planungsgebietes besteht gemäß Umweltatlas aus Sinterkalkstein (Kalktuff) holozän.



Auszug aus dem Umweltatlas Geologie

Im Jahr 2016 wurde ein Baugrundgutachten durch das Ing.Büro Blasy und Mader erstellt, die durch sechs Bohrungen bis in Tiefen von max. 6,6m Untersuchungen durchgeführt haben.

Das untersuchte Grundstück liegt innerhalb einer von Südost nach Nordwest verlaufenden spätwürmzeitlichen bis frühholozänen Schmelzwasserrinne des Angertales, die zur Ammer hin entwässert und in die würmzeitlichen Möränen eingeschnitten ist. Bei den Schmelzwasserschottern handelt es sich in der Regel um mehr oder weniger sandige Mittel- bis Grobkiese, die mit Steinen durchsetzt sind. Gelegentlich können sandig-schluffige Einschaltungen auftreten. Die Unterkante dieser Abfolge liegt im Untersuchungsgebiet bei ca. -5 bis -7m. Die Schmelzwasserkiese führen in der Regel Grundwasser. Mit Grundwasser ist in Tiefen von nur 1 bis 2m zu rechnen.

Darunter lagern würmzeitliche Grundmöränen, hauptsächlich Schluffe und Kies-Schluffgemische, die aufgrund ihrer geringeren Wasserdurchlässigkeit die Grundwassersohlschicht für das obere Grundwasserstockwerk bieten.

Überlagert werden diese Böden von mehreren Meter mächtigen, feinkörnigen Auensedimenten, die auch torfig ausgebildet sein können.

Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes ist kein Oberflächengewässer vorhanden, das durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte. In direkter Nachbarschaft zum nördlichen Bereich des Planungsumgriffs verläuft der Mühlbach. Aufgrund der topografischen Lage muss von einem relativ geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden, der durch das Baugrundgutachten des IB Blasy & Mader bestätigt wurde. Der niedrige Grundwasserflurabstand ist bei der Umsetzung der Planung hinsichtlich Ausgestaltung der Baugrube (ggf. Wasserhaltung), Ausbildung eines möglichen Kellergeschosses und der Regenwasserbeseitigung zu beachten. Je nach Ausführung sind wasserrechtliche Genehmigungen und/oder Genehmigungen der Gemeinde Wielenbach zur Einleitung in den Regenwasserkanal in der Raistingener Straße einzuholen.

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als intensiv genutztes Grünland (Kuhweide) ist von keinem Altlastenverdacht auszugehen. Konkrete Hinweise auf die Ablagerung umweltgefährdender Abfälle liegen nicht vor. Bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Hinweislich wird im Bebauungsplan die Pflicht

zur Separierung und fachgerechten Entsorgung von altlastenverdächtigem Material aufgenommen. Die im Baugrundgutachten benannten torfigen Böden sind als schwach betonangreifend einzustufen.

3.6 Flora und Fauna
siehe Umweltbericht

3.7 Realnutzung
Das Grundstück wird derzeit als intensiv bewirtschaftetes Grünland (Kuhweide) genutzt.

3.8 Orts- und Landschaftsbild
siehe Umweltbericht

4. Planungsziel und Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan „Raistingener Straße“ wird der städtebauliche Rahmen für eine Ortsabrundung zwischen bestehender Bebauung und westlich gelegener Bahnlinie im Kontext des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes definiert. Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Form von Reihenhauszeilen trägt dem bestehenden Siedlungsdruck und dem Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum gerade für junge Familien Rechnung. Die Gemeinbedarfsfläche soll für den erforderlichen Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder vorgehalten werden.

Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wielenbach ist in den letzten Jahren um 3 % gewachsen (Anstieg von 3.098 Einwohnern am 31.12.2011 auf 3.191 Einwohner 31.12.2017) und soll gemäß Vorausberechnung (Demographie-Spiegel für Bayern) weiter auf 3.340 Einwohner (2031) ansteigen. Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung ergibt sich ein erheblicher Wohnbauflächenbedarf. Gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus und für Reihenhausbebauungen, also Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen bieten sich im Gemeindegebiet nur sehr begrenzt Flächen an. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Zuschnitts und der Lage besonders für eine Reihenhausbebauung.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Die mit Reihenhäusern bebaubaren Flächen des Plangebietes werden gemäß ihrer Eigenart analog zum Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen werden bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausgeschlossen.

Der Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird insofern näher konkretisiert, als dass hier kulturelle, sportliche, soziale und pädagogische Einrichtungen, insbesondere zur Betreuung von Minderjährigen, sowie deren Nebenanlagen und eine Mitarbeiterwohnung zulässig sind. Diese Nutzungen sind allgemein auch in Mischgebietsflächen zulässig, insofern entwickelt sich der Bebauungsplan aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, maximal zulässige Wandhöhen und max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten sowie maximale Grundflächen abschließend definiert.

Zusätzlich zu den Grundflächen der Hauptgebäude werden darüber hinaus nach WA und Gemeinbedarfsfläche differenziert die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19, Abs. 4 BauNVO, d.h. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie regelmäßig zur Hauptgrundfläche gehörige Terrassen festgesetzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) erübrigt sich durch die enge Setzung der Baugrenzen die Festsetzung einer Bauweise. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird ebenfalls keine Bauweise festgesetzt, da der Bauraum hier ausreichend Flexibilität für die geplante zweckentsprechende, wirtschaftliche Nutzung in einem größeren Gebäudevolumen weiter gefasst wird und die Wahrung der ortstypischen Bebauung durch die durch Baugrenzen festgesetzten Abstände zu Grundstücksgrenzen gewährleistet wird.

Die Baugrenze der Reihenhausbebauung berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und nutzt die schräg verlaufende Grundstücksgrenze, um wenigstens leicht versetzt zueinander stehende Baukörper auszubilden.

4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Abstandsflächen

Gemäß dem prägenden Charakter der Bestandsbebauung in der Gemeinde Wielenbach und zum Erhalt des dörflichen Charakters, sind die Baukörper der Reihenhausbebauung mit ziegelgedecktem Satteldach festgesetzt. Über die Dachform und Deckung hinaus werden Festsetzungen zu Fassaden- und Balkonoberflächen mit regionaltypischen Baustoffen Putz und Holz festgesetzt.

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die zulässige Ausformulierung der Dachlandschaft, die neben dem Verbot von negativen Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln, Wiederkehren, Zwerchhäusern und Quergiebeln nur Satteldachgauben als Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° zulässt, sodaß je Reihenhaus maximal eine Dachgaube je Seite zulässig ist, die der ausreichenden Belichtung der Dachgeschosse Rechnung trägt.

Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken wurden anhand der Vorgaben aus Art. 6 Abs. 5 BayBO (2007) und die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Wielenbach geprüft und können unter Ausnutzung des 16m Privileges eingehalten werden. Die verkürzten Abstandsflächen ab dem 01.02.2021 mit 0,4 H, sind damit ebenfalls leicht eingehalten. Soweit durch die kombinierte Festsetzung aus Baugrenzen und Wandhöhen Außenwände zugelassen werden, vor denen geringere Abstandsflächen anfallen, als die durch BayBO Art. 6 Abs. 5 gefordert, so werden diese Abstandsflächen angeordnet. Dies betrifft konkret die giebelseitigen Abstandsflächen zwischen den Hausgruppen. Besonnung, Belichtung und Belüftung sind durch die geringeren Abstände nicht beeinträchtigt, da Reihenmittelhäuser ja auch ohne Belichtung oder Belüftung über Giebelfassaden errichtet werden können, jedenfalls ist eine ausreichende Belichtung über die Vorder- und Rückseite der jeweils betroffenen Reiheneckhäuser gewährleistet. Mit Blick auf den verbleibenden Gebäudeabstand ist der Sozialfrieden noch hinreichend gewahrt, d.h. er wird in dem für Reihenhausgebiete typischen Umfang gewährleistet. Dies gilt auch in Hinblick auf die Unterschreitung einer Abstandsflächentiefe von 3m. Trotz dieser Unterschreitung entstehen zwischen den Hausgruppen keine sog. „engen Reihen“, da ja die Mindestabstandsflächen von 2,5m gemäß Musterbauordnung eingehalten werden. Der erforderliche Brandabstand von je 2,5m ist zudem gewahrt.

Rechte oder Belange Dritter sind nicht betroffen.

4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung

Die Erschließung der Baugrundstücke besteht in Form der Raistingner Straße und des Wessobrunner Weges. Zur Erschließung der Reihenhäuser ist mind. eine weitere Nord-Süd Verbindung erforderlich, die als durchgehender Wohnweg zwischen Raistingner Straße und Wessobrunner Weg KfZ-befahrbar angelegt werden soll, um jedes Haus zur Anlieferung, für Krankentransporte oder Umzüge direkt anfahren zu können. Zwischen den östlichen Nachbarbebauungen und dieser Erschließung soll ein Grünstreifen zur Abgrenzung angelegt werden.

Weiterhin sollen hier Besucherstellplätze angeordnet werden, die den Parkdruck auf den schmalen Wessobrunner Weg reduzieren sollen.

Zur Sicherung einer öffentlichen Anbindung des in Entwicklung befindlichen Wohngebiets v.a. für Fuß- und Radverkehr an die Raistingner Straße und den in Planung befindlichen Kindergarten wird dieser Wohnweg inkl. der Begrünung und der Besucherstellplätze als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und an die Gemeinde übereignet.

Der Wohnweg soll später mit einer Einbahnregelung für KfZ-Verkehr versehen werden, um Schleich- und Ausweichverkehr zu vermeiden.

Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen der Wohnbebauung erfolgt gesammelt vom Wessobrunner Weg aus. Von dieser privaten Erschließung der festgesetzten Stellplätze können auch die anliegenden Privatgärten der Wohnbebauung ver- und entsorgt werden. Sowohl im Norden der Wohnbebauung, als auch im Süden (über den Wessobrunner Weg) und zusätzlich über einen zwischen den Reihenhäuserzeilen mittig angeordneten Fußweg sind die Haupteingänge der einzelnen Reihenhäuser schnell zu erreichen. Überlegungen zu weiteren Grundstücksaus- oder -einfahrten aus der Garagen- und Carportanlage in Richtung Raistingner Straße wurden aufgrund von damit verbundener zusätzlicher Versiegelung bei gleichzeitigem Verlust von Wohnbauflächen oder Kinderspielfläche verworfen. Auch würde mit einer Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Raistingner Straße aus Schleich- und Ausweichverkehr durch den Garagenhof möglich, der aber zu vermeiden ist.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Neudert mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Ziel der gutachterlichen Stellungnahme ist die Überprüfung, ob die geplante Neubebauung aus Kindertagesstätte und Wohnbebauung die bestehenden Verkehrsverhältnisse und Verkehrsbeziehungen im Bereich der Raistingner Straße, Wessobrunner Weg und Forsterstraße nachhaltig beeinflusst bzw. verändert und welche baulichen und / oder verkehrsregulierenden Anpassungsmaßnahmen gegebenenfalls getroffen werden müssen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen der betroffenen Straßenverkehrsflächen auch für den zusätzlich zu erwartenden Verkehr ausreichen, jedoch bauliche und/oder verkehrsregelnde Maßnahmen empfohlen werden.

(siehe Anlage Verkehrsgutachten)

4.4 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wielenbach, auf die hinweislich verwiesen wird, sind je Reihenhaus 2 Stellplätze zu errichten, die in Carport- und Garagenanlagen entlang der Bahnlinie zu errichten sind und mit ihrem festgesetzten Satteldach und der geschlossenen Rückwand den erforderlichen Schallschutz zur Bahnlinie sicherstellen. Durch die

festgesetzte Anordnung ist auch gewährleistet, dass eine Wendemöglichkeit und eine Abschirmung zum nördlich angrenzenden Kindergarten entsteht.

Gemäß Satzung der Gemeinde Wielenbach wären keine weiteren Stellplätze nachzuweisen. Durch die geringe Wohnfläche der Einzelhäuser und dem angesprochenen Nutzerkreis ist auch nicht zu befürchten, dass nach Umsetzung der Planung mehr als zwei KFZ je Wohneinheit zur Verfügung stehen werden. Durch die Dichte der Bebauung und die für zusätzliche Parkplätze nicht ausgelegte Breite des Wohnweges werden aber zusätzlich vier öffentliche Besucherstellplätze entlang des Wohnweges festgesetzt.

4.5 Öffentlicher Verkehr

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Pähler Straße, am Rathaus und an der Grundschule Wielenbach mit Anbindung nach Weilheim und dort zum Bahnhof Weilheim.

4.6 Fußweg

Die Erschließung der Garagen und Carports wird mit zwei 1,5m breiten Fußwegen an den Wohnweg angebunden. Einer der Fußwege verläuft an der neuen nördlichen Grundstücksgrenze, der zweite Fußweg in der Mitte der Anlage. Zusätzlich steht der Wessobrunner Weg als weitere Anbindung im Süden zur Verfügung.

4.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wielenbach sichergestellt.

4.8 Schmutzwasserbeseitigung

Sämtliche anfallenden Schmutzwässer werden über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation mit der Ableitung über das öffentliche Kanalisationsnetz abgeführt.

4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes über Rigolen und/oder Schächte kaum möglich, es kommen zur Versickerung vor Ort nur flache Sickermulden in Betracht.

In der Raistingener Straße befindet sich ein Regenwasserkanal mit Einleitung in den nahen Mühlbach, der zur Regenwasserbeseitigung in Abstimmung mit der Gemeinde Wielenbach gegebenenfalls auch für Teilmengen oder mit Rückhaltung und Drosselung herangezogen werden kann.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro ingTraunreut erarbeitet, das eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach mit zwei getrennten Regenwasserrückhaltungen (eine im Bereich der Kindertagesstätte und eine weitere im Bereich der Wohnbebauung) vorsieht. Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung kann somit erbracht werden, entsprechende weiter ausgearbeitete Genehmigungsplanungen sind im Zuge der Entwässerungseingabeplanung bei Umsetzung der Planung zu erarbeiten.

Ist eine Regenwassernutzung vorgesehen, sind die einschlägigen Verordnungen, insbesondere:

- § 12 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkWV 2001)
 - DVGW Arbeitsblatt W 555 „Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich“, März 2002
 - DIN 1989-1 „Regenwassernutzungsanlagen“ vom April 2002
- zu beachten.

4.10 Grünordnerisches Konzept

Durch den Grünordnungsplan werden Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft durch geeignete eingriffsminimierende Regelungen vermieden oder minimiert. (siehe auch Umweltbericht)

4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden durch eine Ausgleichsfläche im westlichen Bereich der Ortschaft Wielenbach ausgeglichen. (siehe auch Umweltbericht)

4.12 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Verkehrsgeräuschemissionen aufgrund der Bahnlinie Weilheim – Mering innerhalb des Plangebietes ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt worden. Hierauf basierend wurden erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiter wurde geprüft, ob es aufgrund der geplanten Kindertageseinrichtung zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann.

Verkehrsgeräusche WA-Gebiet

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schienenzugewandten Fassaden (West-, Nord-, Südfassaden) der Gebäude auf. Hier erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. An den schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln zwischen 41 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45dB(A) nachts) werden tags an den schienenzugewandten Fassaden um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten, an den schienenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinflüsse werden tagsüber an allen Fassaden unterschritten und nachts punktuell um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Verkehrsgeräusche Gemeinbedarfsgebiet

An den schienenzugewandten Fassaden (West-, Nord-, Südfassaden) der Gebäude erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 66 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. An den Schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln zwischen 46 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden am KiTa-Gebäude tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten und an den schienenabgewandten Fassaden tags und nachts unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinflüsse werden tagsüber um 2 dB(A) und nachts um bis zu 6dB(A) an den Westfassaden überschritten.

In den Freibereichen der KiTa können die Orientierungswerte für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden. Ebenso werden in diesem Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Kindertagergeräusche

Bei dem auf der sicheren Seite liegenden typisierten Emissionsansatz für die Kindergartenstätte erreichen die Beurteilungspegel an den nächstliegenden bestehenden und geplanten Wohngebäuden Werte von bis zu 50 dB(A) tags, nachts herrscht Betriebsruhe. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Daher ist der Betrieb der KiTa aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind die im Gutachten unter Pkt. 6 bzw. 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Diese sind im Bebauungsplan unter Festsetzung 8. Immissionsschutz und in den Hinweisen aufgenommen.

Hierzu zählen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Aktiver Schallschutz durch abschirmende Garagen und Schallschutzwand im WA und Gemeinbedarfsgebiet
- Erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz (Luftschalldämmung der Außenbauteile, Belüftungseinrichtungen) im Bereich der Kindertagesstätte
- Grundrissorientierung bzw. alternative Konzepte für die Ruheräume und die Mitarbeiterwohnung der Kindertagesstätte

5. Statistik

Flächen WA	m ²	%
Grundstücksfläche WA inkl. Wohnweg und Begleitgrün	4.912	100
- davon abzutretende Straßenverkehrsfläche (Wohnweg)	443	9,0
- davon abzutretende öffentliche Grünfläche	116	2,4
- davon abzutretende Stellplatzfläche (Besucherstellplätze)	55	1,1
- davon private Grundstücksflächen für Reihenhäuser	2.460	50,1
- davon Zufahrten zu Stellplätzen (Garagen und Carports)	790	16,1
- davon Garagen und Carports	643	13,1
- davon private Fußwege	79	1,6
- davon Flächen mit Pflanzbindung	326	6,6
Wohnbauflächen inkl. Flächen mit Pflanzbindung	4.302	87,6
Öffentliche Flächen	610	12,4
gesamt	4.912	100

	GR m ²	WE*
Hauptbaukörper WA (10 WE x 55m ² + 4 WE x 60m ² + 4 WE x 65m ²)	1.050	max. 18
Überschreitung Stellplätze und Zufahrten im WA (18 WE x 90m ²)	1.620	
Überschreitung sonstige Nebenanlagen (18 WE x 25m ²)	450	
Gesamtsumme inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	3.120	

Die Summe der zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude gem. § 19 Abs 2 BauNVO beträgt damit 1.050 m². Bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, deren Zufahrten und anderen Nebenanlagen sowie Terrassen und Zugangsflächen beträgt die überbaubare Gesamtfläche 3.120 m².

Planerisch möglich wäre die östliche Zuwegung samt Grünflächen und offenen Besucherstellplätzen als Teil der Gemeinschaftsanlage in privatem Besitz zu halten, dann wäre die gesamte Teilfläche des WA Bauland zur Ermittlung der GRZ. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche vom 4.912m² ergäbe sich damit ein Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv. 0,214

Allerdings wird die Teilfläche der östlichen Erschließung einschließlich der Stellplätze und der Grünbereiche in öffentlichen Besitz überführt, um die Durchwegung auch für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen und eine attraktive Wegeverbindung zwischen südlichem Ortsteil und neuem Kindergarten zur Verfügung zu stellen.

Bezogen auf die Wohnbauflächen inkl. privat verbleibender Flächen mit Pflanzbindung mit einer Fläche von 4.302 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv. 0,244

GRZ 2 äquiv. 0,725*

* bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Flächen Gemeinbedarf	m ²	%
Grundstücksfläche Gemeinbedarf	1.830	100
- davon Flächen für Gemeinbedarf inkl. Freibereiche, etc.	1.641	89,7
- davon Flächen mit Pflanzbindung	189	10,3
	GR m ²	WE*
Gemeinbedarf	600	max. 1
Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	650	
Gesamtsumme inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	1.250	

Die Summe der zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude gem. § 19 Abs 2 BauNVO beträgt damit 600 m². Bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, deren Zufahrten und anderen Nebenanlagen sowie Terrassen und Zugangsflächen beträgt die überbaubare Gesamtfläche 1.250 m².

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet im Bereich Gemeinbedarf mit einer Fläche von 1.830 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,328
GRZ 2 äquiv.	0,683*

* bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Hinsichtlich der Ermittlung des GRZ-Äquivalents wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch bei einer Realteilung der Reihenhausgrundstücke mit Abtrennung der Grundstücksflächen für Zufahrt, Privatwege und Carports und Garagen sowie der Fläche mit Pflanzbindung die Gemeinschaftsanlagen (hier Privatwege, private Stellplätze und deren Zufahrten), sowie die freizuhaltende Fläche mit Pflanzbindung gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO jeweils (anteilig) am Baugrundstück und somit an der Berechnung teilnehmen und sich auch bei Parzellierung der Reihenhausgrundstücke hinsichtlich der GRZ (1) keine dem § 17 BauBVO widersprechende Maße ergeben.

Die Festsetzungen der Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan überschreitet zwar die gem. § 19 Abs. 4 grundsätzlich mögliche Überschreitung der Grundflächen in Höhe von 50% der Flächen nach § 19 Abs 2 BauNVO, hält die Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von maximal 0,8 aber für beide Teilflächen ein.

Die erforderliche Überschreitung bis zu einer Obergrenze von 0,725 im WA resultiert im Wesentlichen aus den geforderten Stellplätzen (2 je Wohneinheit) i.V. mit der Ausbildung als Schallschutzwand und der damit verbundenen einhütigen Anlage mit verhältnismäßig viel Zufahrtsfläche. Negative Einwirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens wird jedoch durch die Überbauung nicht befürchtet.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf resultiert die erforderliche Überschreitung aus den Flächen für Hol- und Bringverkehr, sowie für befestigte Spiel- und Terrassenflächen.

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

Immissionsschutz
Baugrundgutachten
Verkehrsgutachten
Konzeptplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung

7. Verfahren

Der Gemeinderat Wielenbach fasste am 18.06.2020 den Beschluß zur Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans im Regelverfahren.

8. Umweltbericht

Siehe separates Dokument

Anlagen

- Immissionsschutzgutachten
- Baugrundgutachten
- Verkehrsgutachten
- Konzeptplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung

Wielenbach,
Gemeinde Wielenbach

Harald Mansi
1. Bürgermeister