



Gemeinde Wielenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Raistingener Straße - 1. Änderung und Erweiterung"
für das Grundstück Fl. Nr. 1493,1493/1, 1522 und 1523T Gemarkung Wielenbach

Begründung

In der Fassung vom **14.11.2024**

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

- 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland)
- 2.3 Waldfunktionsplan
- 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 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnerisches Konzept
- 4.11 Immissionsschutz

5. Statistik

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

7. Verfahren

8. Umweltbericht

Anlagenverzeichnis

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Raistingener Straße“ mit Stand vom 10.02.2022 war die nördliche Teilfläche des Umgriffs als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung festgesetzt. Die konkreten Planungen der Gemeinde Wielenbach zu dieser Fläche wurden allerdings aus Gründen der Wirtschaftlichkeit an dieser Stelle aufgegeben.

Die Fläche soll nun einer anderen, sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Parallel dazu wird die südlich des bisherigen Umgriffs gelegene Fläche der Flur Nummer 1522 als Erweiterungsfläche in den Umgriff integriert, um die Lücke zwischen B-Plan-Umgriff vom 10.02.2022 und bebautem Grundstück mit Flur Nr. 1522/4 bauplanungsrechtlich zu schließen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ berücksichtigt weiterhin die Vorgaben des LEP, da das Plangebiet mit seiner Lage zwischen 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 zugeführt wird und sich an vorhandene Verkehrsstrukturen orientiert.

2.2 Regionalplan Region 17 (Oberland):

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ berücksichtigt weiterhin die Festlegungen des Regionalplans durch die Ausweisung von Bauflächen an bestehenden Verkehrswegen (Raistingener Straße und Wessobrunner Weg) im direkten Anschluss an bebauten Grundstücke im Süden, Osten und Norden mit Abgrenzung durch die bestehende Bahnlinie im Westen.

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 2018)

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.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet ohne die Erweiterungsfläche im Süden ist derzeit der Bebauungsplan „Raistingener Straße“ rechtsverbindlich. Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks im Erweiterungsbereich erfolgt derzeit nach § 35 BauGB, da sich dieses Grundstück vor der Umsetzung der Planung der Reihenhausbebauung 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 Denkmalatlas) ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um eine Straße aus der römischen Kaiserzeit – Teilstück der Trasse Augsburg - Brenner.



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 und selbstverständlich auch im Besonderen für den Erweiterungsbereich.

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 HQ₁₀₀ (100-Jähriges Hochwasserereignis) handelt es sich um ein geschütztes Gebiet. Das sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzeinrichtungen

3.2 Erschließung

Die Grundstücke sind im Norden durch die Raistingener 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 Raistingener Straße verläuft weiter Richtung Westen über einen beschränkten Bahnübergang.

Die bestehende und nach Umsetzung der Planung zu erwartende Verkehrssituation des Umgriffs des B-Plans Raistingener Straße vom 10.02.2022 wurde in einem Verkehrsgutachten 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 Raistingener 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.

Die zu erwartende zusätzliche Belastung durch die Planung auf dem Erweiterungsbereich Fl.Nr. 1522 mit max. 4 zulässigen Wohneinheiten ändert die grundlegende Aussage des o.g. Gutachtens nicht.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die nördliche Teilfläche (WA 1) und der südliche Erweiterungsbereich (WA 3) ist im Besitz der Gemeinde Wielenbach, das Grundstück für die Hausgruppen (WA 2) ist in privatem Besitz.

3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

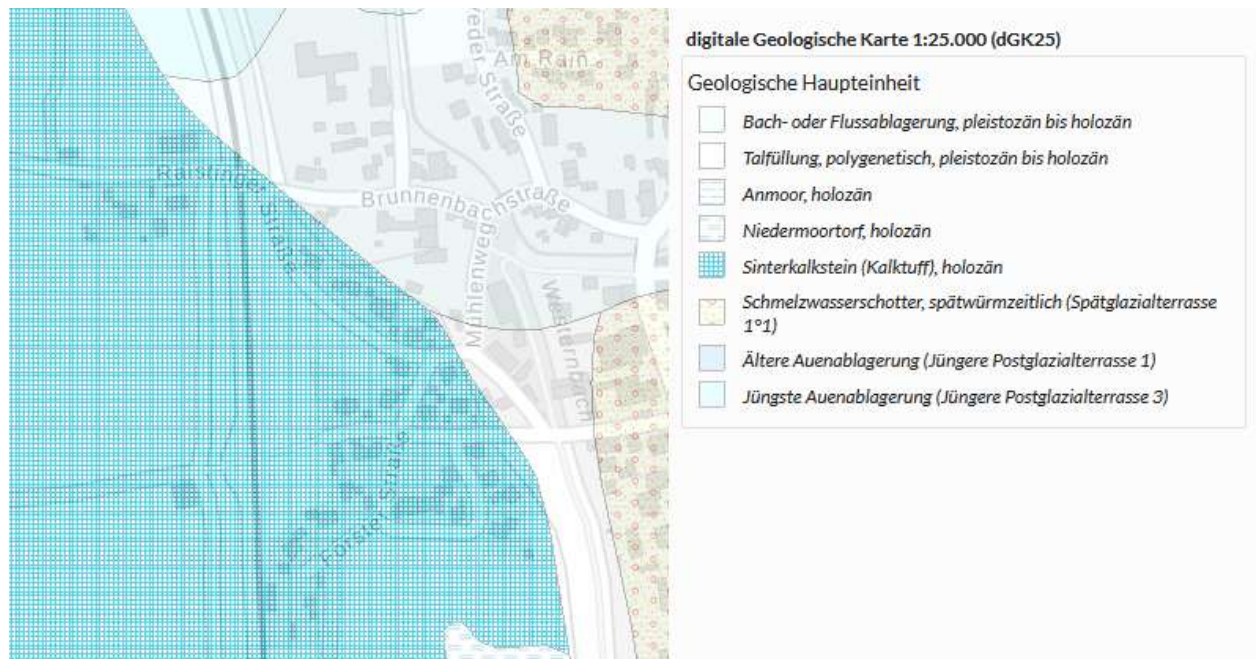
Die maßgeblichen Sparten (Kanal, Wasser, Telekom und Strom) liegen sowohl in der Raistingener Straße, als auch am Wessobrunner Weg bis kurz vor die Grundstücke an und erschließen die Bestandsbebauung östlich des Planungsumgriffs.

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.



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
Die Grundstücke werden derzeit als intensiv bewirtschaftetes Grünland (Kuhweide) genutzt.

3.8 Orts- und Landschaftsbild
siehe Umweltbericht

4. Planungsziel und Planungskonzept

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Raistingener Straße“ wird der städtebauliche Rahmen für eine Ortsabrundung zwischen bestehender Bebauung und westlich gelegener Bahnlinie im Kontext des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes erweitert und hinsichtlich der Nutzung korrigiert. Da die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle nicht umsetzbar ist, sollen die Flächen inkl. der Erweiterungsfläche als allgemeines Wohngebiet dem bestehenden Siedlungsdruck und dem Bedarf an bezahlbarem Wohneigentum gerade für junge Familien Rechnung tragen.

Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wielenbach ist in den letzten Jahr sehr stark um 4,2% gewachsen (Anstieg von 3.308 Einwohnern am 31.12.2020 auf 3.449 Einwohnern zum 31.12.2023). Die Vorausberechnungen (Demographie-Spiegel für Bayern) mit 3.340 Einwohnern für 2031 wurden bereits bei weitem übertroffen. Aufgrund der 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 und Geschosswohnungen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen
Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden gemäß ihrer Eigenart 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 Flächennutzungsplan setzt für einen Großteil des Planungsumgriffs bereits Wohnbauflächen fest. Teilbereiche im Norden und die Erweiterungsfläche im Süden sind als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die umliegende Bebauung ist durch Wohnbauten geprägt.

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 Baufeld 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.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Im Bereich der Hausgruppen erübrigt sich die Festsetzung einer Bauweise durch die engen Baufenster. Auch im südlichen Erweiterungsteil erlauben die Baugrenzen nur eine offene Bauweise. Im Bereich der nördlichen Teilfläche WA (1) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um für dieses Grundstück ein gewissen Maß an Flexibilität in der Nutzung gerade im Bezug auf einen möglichen Geschosswohnungsbau zu sichern. Ausreichende, ortstypische Abstände der Baukörper zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken werden durch die Baugrenzen aber auch in WA (1) gewährleistet.

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 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 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 Reihenhäuser 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 Raistingener Straße wurden aufgrund von damit verbundener zusätzlicher Versiegelung bei gleichzeitigem Verlust von Wohnbauflächen verworfen. Auch würde mit einer Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Raistingener 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 vormals geplante Neubebauung aus Kindertagesstätte und Wohnbebauung die bestehenden Verkehrsverhältnisse und Verkehrsbeziehungen im Bereich der Raistingener Straße, Wessobrunner Weg und Forsterstraße nachhaltig beeinflusst bzw. verändert und welche baulichen und / oder verkehrsregulierenden Anpassungsmaßnahmen gegebenenfalls getroffen werden müssen. Es ist bei der 1. Änderung davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen durch die Änderung der Nutzung auf der nördlichen Teilfläche von Kindertagesstätte in Wohnbebauung das zu erwartende Verkehrsaufkommen eher verringert, da der gesamte Hol- und Bringverkehr entfällt. Die zusätzlichen bis zu 4 Wohneinheiten auf der südlichen Erweiterungsfläche ändern ebenfalls nichts an der Aussage des Gutachtens.

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 Reihenhauseinheit 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.

Die Wohnbebauung auf WA 1 und WA 3 unterliegt der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Wielenbach.

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

ehemaligen Fläche für die Kindertagesstätte, jetzt WA 1 und eine weitere im Bereich der Wohnbebauung WA 2) vorsieht. Der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung kann somit erbracht werden, entsprechende weiter ausgearbeitete Genehmigungsplanungen sind im Zuge der Entwässerungseingabeplanung bei Umsetzung der Planung zu erarbeiten.

Für die Erweiterungsfläche WA 3 wird aufgrund der geringeren Versiegelung davon ausgegangen, dass eine oberflächennahe Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann.

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 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnerisches Konzept

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets sowie des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse sind geeignete grünordnerische- und artenschutzfachliche Festsetzungen von hoher Bedeutung. Daher werden im südlichen Erweiterungsbereich der Bebauungsplanänderung geeignete Ersatzlebensräume für die Zauneidechse geschaffen (als sog. „Continuous Ecological Function“ bzw. CEF-Fläche), welche die negativen Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf den Lebensraum an der Bahnstrecke bereits vor dem Eingriff auszugleichen.

Entlang der Bahnstrecke wird in einem 1,0 bis 3,0 m breiten Streifen eine Fläche mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. In dieser ist ein Extensivwiesenstreifen im Verbund mit standortgerechten Gebüsch anzulegen. Dadurch wird die verbleibende Fläche auf der Rückseite der Carports effektiv genutzt und der Lebensraum der Zauneidechse gefördert.

In der nordwestlichen, nordöstlichen sowie südwestlichen Grundstücksecke des Erweiterungs Bereichs (Grundstück Fl.Nr. 1522) wird je ein Zauneidechsenhabitat nach Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt hergestellt werden. Der Aufbau der Biotope ist im Umweltbericht entsprechend geschildert. Die beiden Habitate an der Westseite des Plangrundstücks liegen direkt an der Bahnlinie, die eine wichtige Biotopverbundachse für die Zauneidechse darstellt. Das Biotop an der Nordostecke wird angeordnet, da in den Holzgelegen auf dem östlichen Nachbargrundstück auch Nachweise der Zauneidechse vorliegen.

Gleichermaßen wird durch die Festsetzungen eine fachgerechte Bepflanzung des Planungsgebiets mit Gehölzen bewirkt und sichergestellt, dass Nebenanlagen wie Lärmschutzwände und Carports sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Hierzu wird auf dem im Bestand gehölzfreien Bauland die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen der I. oder II. Wuchsordnung angeordnet. Die Bäume sind jeweils in den Grundstücken zu pflanzen, in denen ihr Standortvorschlag dargestellt ist. Auf Fl.Nr. 1522 können zwei Bäume als Obstbaumarten gepflanzt werden. Die Standortwahl wird dem Planungsbegünstigten überlassen, allerdings gibt es hierbei Restriktionen, welche einzuhalten sind. Neben den allgemeingültigen Regelungen des Nachbarschaftsrechts müssen Mindestabstände zu den Süd- und Westseiten der Zauneidechsenhabitate eingehalten werden, damit diese nicht zusätzlich beschattet werden. Durch die zulässigen und geplanten Nebenanlagen (Carports, Lärmschutzwände etc.) wird bereits eine Beschattung der Habitate hervorgerufen, daher sollte die Standorteigenschaft (Sonnenlicht, Wärme) nicht weiter eingeschränkt werden. In den zeichnerischen Hinweisen werden Standortvorschläge getroffen, die mögliche, unkritische Pflanzstandorte ausweisen. Ferner werden die Pflanzqualität, die zulässigen Arten und die Herkunft geregelt, um sicherzustellen, dass nur geeignete, standortgerechte und heimische Pflanzen verwendet werden.

Zur Abrundung des Ortsbilds wird die Bepflanzung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen angeordnet. Im Rahmen der Gartengestaltung wird angeordnet, dass Gärten zu begrünen sind. Aufgrund ihrer geringen ökologischen Funktion werden Schotter- und Steingärten als unzulässig erklärt. Bei Terrassen, Stellplätzen und Verkehrswegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dadurch wird die negative Auswirkung der Bebauung auf die Versickerungsleistung des Bodens minimiert. Es sind nur Beläge mit Abflussbeiwert kleiner gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasenschotter oder wassergebundene Decken.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich „insektenfreundliche“ Lichtquellen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K, z.B. warmweiße LED, verwendet werden. Diese müssen seitlich und nach oben abgeschirmt sein, um Auswirkungen durch Lichtverschmutzung zu verringern und staubdicht sein, so dass kein Eindringen von Insekten in die Lampen möglich ist. Mit der Festsetzung des Abstrahlwinkels werden Bodenstrahler und Kugellampen sowie die Bestrahlung von Fassaden unzulässig, da diese für Insekten eine sehr hohe Anlockwirkung entfalten. Darüber hinaus dürfen die Leuchtmittel keine UV-Anteile besitzen, um Lockwirkungen auf Insekten zu vermeiden. Die Außentemperatur

wird durch die Festsetzung begrenzt, um ein Verbrennen der Insekten zu verhindern, die dennoch angelockt werden.

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu markieren (vgl. Merkblatt „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Stand Februar 2021). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

Unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden durch eine Ausgleichsfläche im westlichen Bereich der Ortschaft Wielenbach ausgeglichen. Weiterer Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten nachgewiesen. (siehe auch Umweltbericht)

4.11 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 217017 / 11 vom 17.09.2024 sind die Verkehrsgerschimmisionen aufgrund der Bahnlinie Weilheim – Mering innerhalb des Plangebietes für das WA 1 und WA 3 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. Unverändert bleibt die Untersuchung für das Gebiet WA 2. Hierfür wurde die schalltechnische Untersuchung 217017/8 vom 12.08.2021 erstellt.

WA 2 - 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.

WA 1

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schienenzugewandten Fassaden der Gebäude auf. Hier erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 65 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 schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags an den schienenzugewandten Fassaden um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 15 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 Umwelteinwirkungen werden tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

WA 3

An den schienenzugewandten Fassaden des Gebäudes erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An den schienenabgewandten Fassaden kommt es zu Pegeln von bis zu 46 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden tags an den schienenzugewandten Fassaden um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten, an den schienen-abgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:

- Aktiver Schallschutz (Schallschutzwände bzw. abschirmende Gebäude (Garagen / Carports))

- Passiver Schallschutz (Erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftungseinrichtungen)
- Grundrissorientierung

Die genannten Maßnahmen sind in den unter Punkt 8 (Immissionsschutz) genannten Festsetzungen und in den unter Pkt. 2 (m, n und o) genannten Hinweisen detailliert beschrieben.

5. Statistik

Flächen WA 2	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 2 (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 2 (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 WA 1	m ²	%
Grundstücksfläche WA 1	1.830	100
- davon Wohnbaufläche WA 1 inkl. Freibereiche, etc.	1.641	89,7
- davon Flächen mit Pflanzbindung	189	10,3
	GR m ²	WE*
Wohnbaufläche WA 1	600	max. 5
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 WA 1 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

Flächen WA 3	m ²	%
Grundstücksfläche WA 3	1.502	100
- davon Wohnbaufläche WA 1 inkl. Freibereiche, etc.	1.376	91,6
- davon Flächen mit Pflanzbindung	56	3,7
- davon CEF-Flächen für Zauneidechsen	70	4,7
	GR m ²	WE*
Wohnbaufläche WA 3	375	max. 4
Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	500	
Gesamtsumme inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	875	

Die Summe der zulässigen Grundflächen für Hauptgebäude gem. § 19 Abs 2 BauNVO beträgt damit 375 m². Bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, deren Zufahrten und anderen Nebenanlagen sowie Terrassen und Zugangsflächen beträgt die überbaubare Gesamtfläche 875 m².

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet im Bereich WA 3 mit einer Fläche von 1.502 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,250
GRZ 2 äquiv.	0,583*

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

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 resultiert im Wesentlichen aus den geforderten Stellplätzen (2 je Wohneinheit) i.V. mit der Ausbildung als Schallschutzwand und der damit verbundenen einhüftigen Anlage mit verhältnismäßig viel Zufahrtsfläche. Negative Einwirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens wird jedoch durch die Überbauung nicht befürchtet.

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

Immissionsschutz

7. Verfahren

Der Gemeinderat Wielenbach fasste am 29.02.2024 den Beschluß zur Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplans im Regelverfahren.

8. Umweltbericht

Siehe separates Dokument

Anlagen

- Umweltbericht
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)
Bericht Nr. 217017 / 11 vom 17.09.2024

Wielenbach,
Gemeinde Wielenbach

Harald Mansi
1. Bürgermeister