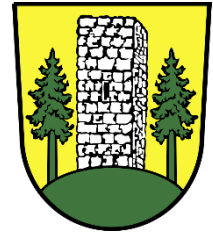

MARKT WELDEN



Landkreis Augsburg

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Bahngelände“ (vorhabenbezogen)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Welden

Fassung vom 16.03.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20098

Bearbeitung: Julian Erne, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|----------|
| C) | BEGRÜNDUNG | 3 |
| 1. | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 2. | Verfahren..... | 3 |
| 3. | Beschreibung des Planbereiches | 4 |
| 4. | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 5. | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 6. | Planungskonzept | 8 |
| 7. | Umweltbelange..... | 9 |
| 8. | Immissionsschutz | 9 |
| 9. | Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 10 |
| 10. | Energie..... | 11 |

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Steuerung eines Wohnbauvorhabens im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Oberen Bahnhofstraße. Dieses kann mit den aktuellen bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Planerischer Wille der Gemeinde ist das Wohnbauvorhaben errichten zu können, weshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundlage zur Genehmigungsfähigkeit geschaffen werden soll. Das konkrete Vorhaben wird als Bestandteil der Satzung im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Durch den Bebauungsplan, der der innerörtlichen Nachverdichtung dient, kann Wohnraum im Innenort geschaffen und eine derzeit brach liegende Fläche genutzt werden.

2. VERFAHREN

2.1 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Im beschleunigten Verfahren soll außerdem einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 1.369 m². Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung die derzeit brach liegende Fläche neu geordnet und insgesamt städtebaulich aufgewertet werden. Hierdurch wird gleichzeitig dem Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Aufgrund der derzeit vorliegenden Situation, bedingt durch Corona liegt der Bebauungsplan drei Tage länger, also 33 Tage aus.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 1.369 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 1020/38.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Welden.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Welden, zwischen der Bahnhofstraße und der oberen Bahnhofstraße. Das Grundstück des Vorhabens ist derzeit unbebaut.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das derzeit brach liegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 1020/53
- im Osten durch die Bahnhofstraße und anschließende Wohnbebauung
- im Süden durch Einzelhandel
- im Westen durch Wohnbebauung und die daran angrenzende Obere Bahnhofstraße

Der Planbereich ist bislang unversiegelt. Auf einer Wiese befinden sich hier im Westen ein Baum sowie zwei, durch kleinere Bäume und Büsche charakterisierte Gehölzstrukturen. Abgesehen von einer Böschung im Osten, an der das Gelände um etwa 1,5 m nach Osten zur Bahnhofstraße hin und nach Süden abfällt, kann der Planbereich als nahezu eben beschrieben werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 17 „Bahngelände“ des Marktes Welden mit bislang 2 Änderungen vor.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den Markt Welden in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013/2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Welden ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018 eine Einzelgemeinde im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

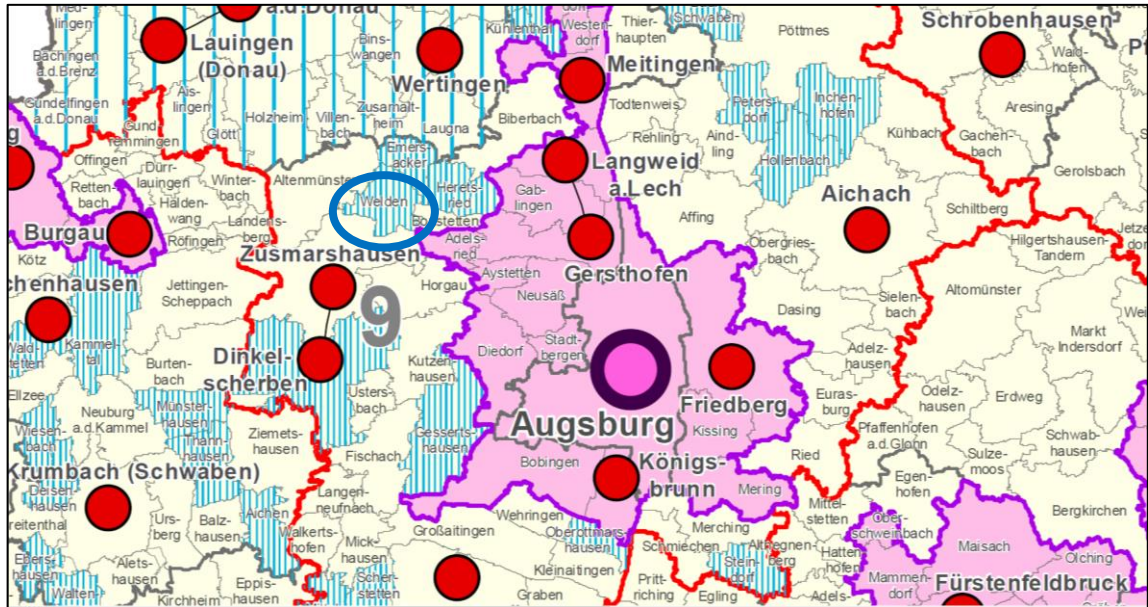


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2013

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1 (Z) LEP).

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G) LEP).

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - ⇒ zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - ⇒ zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - ⇒ zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (1.2.2 (G) LEP).

Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

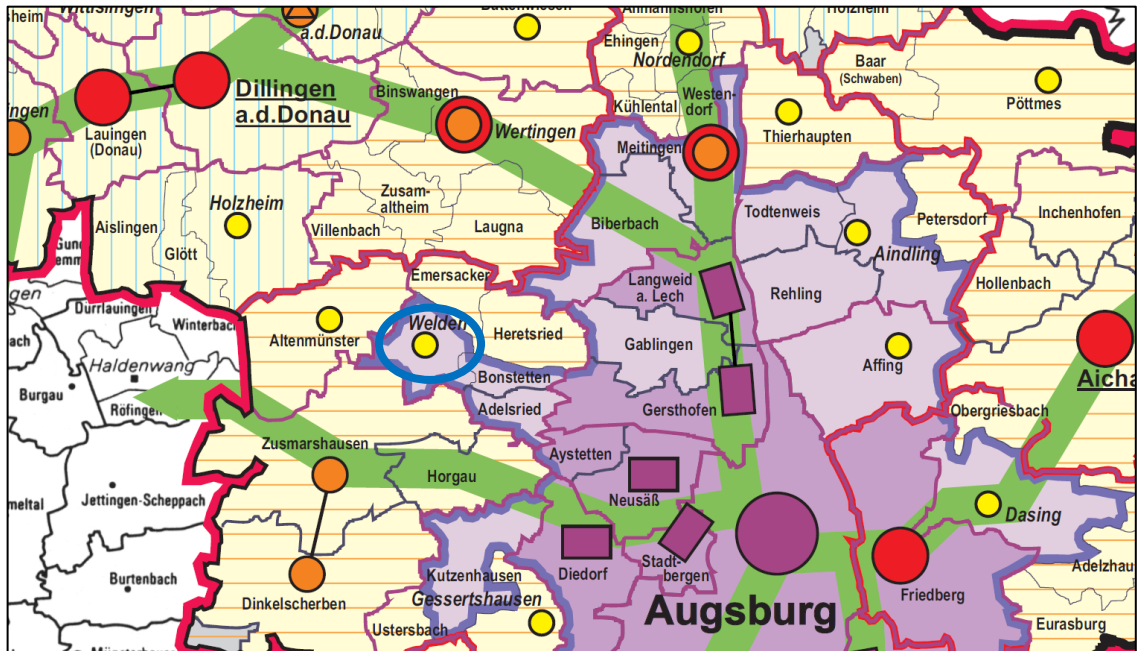


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell ist der Markt Welden ein Kleinzentrum und liegt in der Äußeren Verdichtungszone des Großen Verdichtungsraumes Augsburg.

- Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II 1.2 (Z)).
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. (B III 1.1 (Z))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:
 - der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg [...]. (B V 1.2 (Z))

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

6. PLANUNGSKONZEPT

Das konkrete Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Es ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen geplant. Diese verteilen sich auf drei Etagen, wobei das oberste Geschoss als auf drei Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird. Das Dach wird als Satteldach gestaltet. Im Außenbereich ist außerdem ein Spielplatz vorgesehen.

Die weiteren Freiflächen sollen überwiegend als Rasenfläche gestaltet werden, einzelne Baum- und Strauchpflanzungen sollen in den Randbereichen erfolgen. Im Norden soll entsprechend dem VEP ein Spielplatz angelegt werden.

7. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Plangebiet besteht aktuell Baurecht gem. § 34 BauGB. Die vorliegende Planung regelt lediglich als Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehendes Baurecht.

Für Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnen) ist nach der in Bayern eingeführten Baubestimmung die DIN 4109 anzuwenden. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Sinne des Baugesetzbuches erfüllt und es liegen keine unzumutbaren Lärmimmissionen in Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor.

Eine Trennung von der Fahrbahn durch entsprechende Abstände ist nicht möglich. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Die vorhandene charakteristische Zeilenbebauung an der Hauptstraße mit Gebäuden soll erhalten bleiben.

Der entsprechende Nachweis ist gesetzlich bereits geregelt und kann nicht zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher wird lediglich darauf hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm-, und Abgasimmissionen gegen die Straßenbauverwaltung keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen erhoben werden können.

9. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die bestehende Festsetzung eines WA nicht verändert. Die geplante Nutzung als Wohngebäude gemäß VEP widerspricht dem nicht.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß orientiert sich an dem konkreten Vorhaben. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN ist die Höhenentwicklung eindeutig festgesetzt. Die sonstigen Höhen ergeben sich aus den Darstellungen des VEP. Aufgrund der unterschiedlichen Wandhöhen des Gebäudes wird in den textlichen Festsetzungen Bezug auf den VEP genommen.

Um technische Schwierigkeiten, etwa durch einen erhöhten Dachaufbau aufgrund unterschiedlicher Dämmmaterialien zu vermeiden, dabei jedoch die festgesetzten Höhenlagen einzuhalten, wird für die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens, sowie für die zulässigen Wand- und Gesamthöhen eine Abweichung von $\pm 0,15$ m zugelassen. Würde diese Abweichung nicht zugelassen, müsste bei einer Abweichung der Bebauungsplan geändert werden, was als unverhältnismäßig zu betrachten ist.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert und entspricht dem gemäß BauNVO allgemein zulässigen Maß für eine der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechende Wohnbaufläche und bedarf im Ortskern keiner Einschränkung, auch unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens.

9.3 Erschließung

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 17 und seiner Änderungen ist die Erschließung des Planbereiches, der Gegenstand dieser Änderung ist, von Norden aus über das Grundstück Fl.-Nr. 1020/53 vorgesehen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Tatsache, dass die Bebauung nördlich des Planbereiches noch nicht erfolgt ist und die Erschließung noch nicht hergestellt wurde, kann die Erschließung von Norden her nicht umgesetzt werden. Deshalb ist die Erschließung des Planbereiches direkt von der Staatsstraße (St 2032) aus geplant.

9.4 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung des Marktes Welden. Demnach sind 22 Stellplätze für das Bauvorhaben zu errichten.

Der Stellplatznachweis erfolgt teilweise in Garagen, die in das Untergeschoss integriert sind, wo acht Stellplätze nachgewiesen werden. Weitere zwölf oberirdische Stellplätze sind vor dem Gebäude im Westen geplant.

Die Breite der Stellplätze in der Tiefgarage liegt bei 2,70 m, im Außenbereich bei überwiegend 2,60 m. Somit ist gewährleistet, dass auch heutzutage gängige, relativ breite PKW ausreichend Platz finden.

Für den Fall, dass die Erschließung von Norden aus doch kommt, sind die Flächen für Garagen und Stellplätze weiträumig gefasst. In diesem Fall kann die direkte Erschließung des Planbereiches von der Staatsstraße aus entfallen. Damit könnten Stellplätze oder Garagen auf der Zufahrt errichtet werden. Es ist möglich die Stellplätze im Osten über eine neue Erschließungsstraße von Norden gemeinsam mit zusätzlichen Stellplätzen im Nordwesten zu erschließen.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht mit geringfügiger Erweiterung dem VEP. Nach der aktuell geltenden Fassung der BayBO gilt $H = 0,4$, weshalb die Abstände ausreichen und hier keine Abweichungen festgesetzt werden müssen.

9.6 Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform wird ein Satteldach mit $15,5^\circ$ bis maximal $17,5^\circ$ Neigung festgesetzt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollen lediglich störende Farben bzw. gänzlich ortsuntypische Materialien ausgeschlossen werden. Die vorgesehene, dunkle Dach-eindeckung ist in der direkten Umgebung bereits vorhanden und entspricht demnach dem bestehenden Ortsbild.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Geothermie

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Der Markt Welden liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden.

Durch die Schaffung eines durchgängigen, kompakten Baukörpers kann ein geringer A/V-Wert erreicht werden, was bspw. dem Wärmeverlust und damit einhergehenden Heizwärmebedarf verringert.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien werden auf Bebauungsplan-Ebene nicht festgesetzt, es sind aber gemäß der textlichen Festsetzungen PV- und Solarmodule auf Dachflächen und an Fassaden zulässig.

Durch die innerörtliche Nachverdichtung wird zudem den Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, da durch die flächensparende, ortsnahe Siedlungsform Verkehr und eine Inanspruchnahme von Grünflächen im Außenbereich vermieden werden können.