

STADT WERTINGEN



BEBAUUNGSPLAN „MARIENFELD WEST II“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 20.09.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner M.Sc.
Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Planbereichs	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	4
2.3	Bestandssituation, Vegetation	5
2.4	Kultur- und Sachgüter	5
3	Baulandpotenzialanalyse	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
5	Übergeordnete Planungen	7
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	7
5.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)	8
6	Ziel der Planung - Planungskonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Verkehrskonzept	10
6.3	Grünordnung	10
7	Begründung der textlichen Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
7.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.5	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen	14
7.6	Gestaltungsfestsetzungen	15
7.7	Geländeänderungen	16
7.8	Entwässerung und Versickerung	16
8	Immissionsschutz	17
9	Ver- und Entsorgung	20
9.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	20
9.2	Niederschlagswasserbehandlung	20
9.3	Stromversorgung	21
9.4	Erdgas	21
9.5	Abfallentsorgung	21
10	Energie	21
11	Altlasten	22
12	Flächenstatistik	22

13	Umweltbericht	23
13.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	23
13.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	23
13.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich... der Prognose bei Durchführung der Planung	23
13.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	23
13.3.2	Schutzgut Boden	24
13.3.3	Schutzgut Wasser.....	24
13.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	25
13.3.5	Schutzgut Landschaft	26
13.3.6	Schutzgut Mensch (Immissionen)	26
13.3.7	Schutzgut Mensch (Erholung).....	27
13.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
13.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter	28
13.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung... der Planung („Nullvariante“).....	28
13.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
13.6.1	Vermeidung und Verringerung	28
13.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs	29
13.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	30
13.6.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
13.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten... und Kenntnislücken.....	31
13.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32
13.9	Zusammenfassung	32

1 ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ ist der Bedarf der Stadt Wertingen an neuen Wohnbauflächen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Wertingen geschaffen. Es wird insbesondere ein Bedarf an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, aber auch an Geschosswohnungsbau gesehen. Das Plangebiet eignet sich für ein Allgemeines Wohngebiet, da es im Osten an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Grundstücksflächen der Fl. Nrn. 1314, 1313, 1312, 1311, 1310, 1309 und Teilflächen der Fl. Nrn. 1303, 1172, 1171/1 Gemarkung Wertingen, Stadt Wertingen mit einer Gesamtfläche von 51.905 m² (5,19 ha).

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Wertingen (Gemarkung Wertingen) und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- In Osten durch die Riedgasse und angrenzende Wohnbebauung
- Im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Anwandwege und daran angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ Luftbild, o. Maßstab (Digitales Orthophoto © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation, Vegetation

Der zu überplanende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes befinden sich derzeit zwei Gebäude sowie Gehölzstrukturen. Im Plangebiet befinden sich zudem zwei Bäume, welche erhalten bleiben. Als Haupteerschließungsstraße ist die „Riedgasse“ bereits vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von Nordwesten (466 m ü. NN) nach Südosten (ca. 449 m ü. NN) ab. Die Höhenlinien sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

2.4 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3 BAULANDPOTENZIALANALYSE

Der Gesetzgeber hat sich mit der BauGB-Novelle im Jahre 2013 unter anderem das Ziel gesetzt hat, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung wurde mit Wirkung vom 20. Sept. 2013 u.a. das BauGB geändert. Der § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bestimmt nun, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Mit der neuen Gesetzgebung soll auch die Flächeninanspruchnahme bei der Ausweisung neuer Bauflächen insgesamt reduziert werden. Dieses Ziel verfolgt auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))“.

Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, hat die Stadt Wertingen geprüft, ob Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Die Stadt Wertingen hat hierzu eine Erhebung der Baulücken im Stadtgebiet in Form einer Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Von insgesamt 127 befragten Eigentümern zu ihren Baulücken erhielt die Stadt Wertingen von 48 Eigentümern keine Rückmeldung. Von den verbleibenden 79 Grundstückseigentümern sind 55 Eigentümer nicht bereit zum Verkauf, bzw. 56 Eigentümer nicht bereit zum Tausch des Grundstückes. Lediglich 4 Eigentümer gaben an, dass sie zu einem Tausch bereit wären. Die Eigentümer, welche zu einem Verkauf oder einem Tausch nicht bereit sind, gaben dafür folgende Gründe an:

- Bevorratung Eigennutzung (15 Eigentümer)
- Bevorratung Nachkommen (24 Eigentümer)
- Kapitalanlage (9 Eigentümer)
- Kein Eigenbedarf für Bebauung (4 Eigentümer)
- Kein Interesse an Verwertung der Fläche (5 Eigentümer)
- Nutzung als Haus- oder Kleingarten (7 Eigentümer)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche (27 Eigentümer) *Hinweis: die 27 Baulücken-Grundstücke gehören einem Eigentümer; die landwirtschaftlichen Flächen sind unerschlossen*

- Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstückes (3 Eigentümer)
- Unklar, welche Art der Bebauung möglich ist (1 Eigentümer)
- gewünschte Bebauung wegen bau-/planrechtl. Bestimmungen gescheitert (2 Eigentümer)

Die Stadt Wertingen kommt zu dem Ergebnis, dass für einen Großteil der Baulücken-Grundstücke aktuell keine Verkaufsbereitschaft bzw. keine kurzfristige Bauabsicht vorliegt, da diese insbesondere der privaten Bevorratung (Eigennutzung und Nachkommen) dienen. In der Stadt Wertingen stehen daher aktuell in nur sehr geringem Umfang Potentiale zur Innenentwicklung zur Verfügung (4 Eigentümer sind eventuell bereit zum Tausch). Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist die Stadt Wertingen daher auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen wird der Änderungsbe-
reich als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Vorrangfläche Lehmabbau nach
Regionalplan“ dargestellt (Hinweis: Im aktuellen Regionalplan von 2006 wird die
Vorrangfläche für Lehmabbau aufgrund von fehlendem Bedarf nicht mehr aufge-
führt). Entlang der Riedgasse ist ein Grünstreifen dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ ist eine Ände-
rung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wertingen notwendig.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Wohnbauflächen, eine Ortsrandeingrünung sowie weitere Grün-
flächen dar. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wertingen
wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebau-
ungsplans geändert.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“, o. Maßstab

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ werden keine anderen Bebauungspläne überplant.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Wertingen gehört zum Landkreis Dillingen an der Donau und grenzt an die Gemeinde Binswangen, die Gemeinde Buttenwiesen, die Gemeinde Kühlenthal, den Markt Meitingen, den Markt Biberbach, die Gemeinde Laugna und die Gemeinde Zusamaltheim an. Die Stadt Wertingen liegt in ca. 16 km Entfernung zur Großen Kreisstadt Dillingen a.d. Donau.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ sind für die Stadt Wertingen in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten:

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Wertingen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Mittelzentrum in allgemeinen ländlichen Raum' definiert.

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] – die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, [...].

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

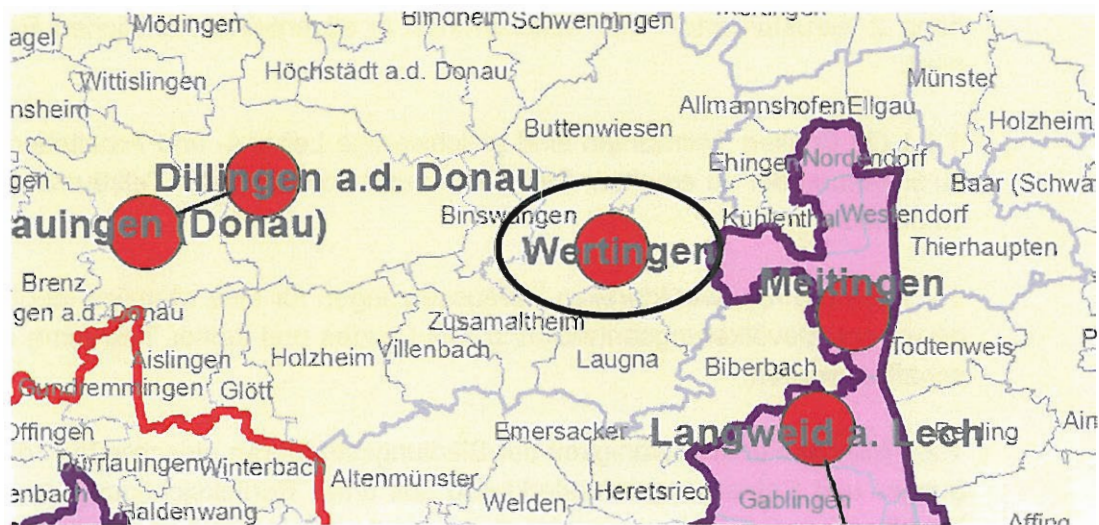


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), o. Maßstab

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Die Stadt Wertingen liegt laut Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 'Raumstruktur' – als „Mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ auf einer „Entwicklungsaachse von überregionaler Bedeutung“.

A I 1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

B I 2.4.1 (G) Es ist anzustreben, dass der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen folgenden Funktionen erhalten und gesichert wird:

- Zur Erholung,

- Als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft,
- als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg,
- als naturbetonter Lebensraum.

B V 1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

B V 1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.

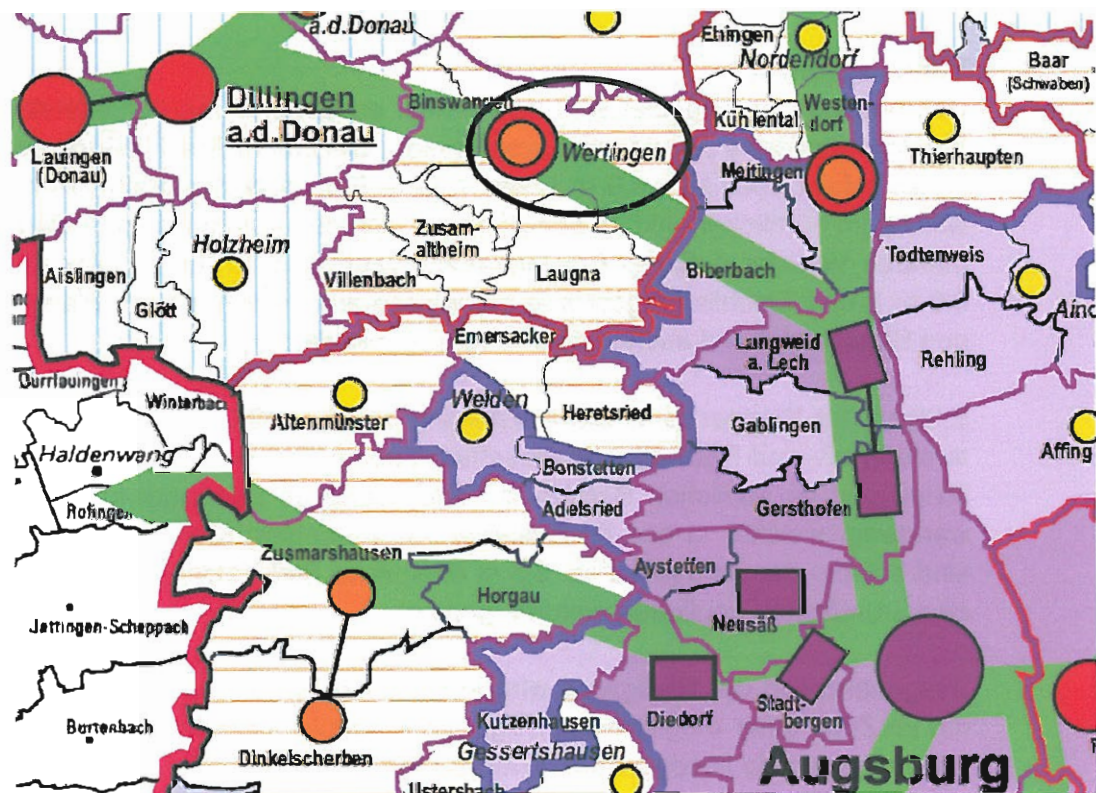


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), o. Maßstab

6 ZIEL DER PLANUNG - PLANUNGSKONZEPT

Das Ziel der Planung ist es, der aktuellen Wohnraumnachfrage im Stadtgebiet von Wertingen gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund wird im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet neuer Wohnraum geschaffen. Der Bebauungsplan bietet zum einen die Möglichkeit Einfamilienhäuser, zum anderen aber auch Geschosswohnungsbauten zu realisieren.

Mit dem Bebauungsplan „Marienfeld West II“ soll eine ortsverträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet und zudem den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Zur positiven Einbindung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild sowie zur Schaffung eines schonenden Übergangs in die freie Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen.

6.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bereits bestehende Wohnbebauung im Osten des Plangebietes ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im WA 1 ist die Realisierung von Einfamilienhäusern und im WA 2 und WA 2.1, entlang der Riedgasse, die Realisierung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Durch diese Gliederung entsteht eine geordnete Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

6.2 Verkehrskonzept

Das geplante Wohngebiet wird von Osten, ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Riedgasse“ erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 6,0 m breite äußere Erschließungsstraße (Planstraße A), welche im nördlichen und im südlichen Bereich des Plangebietes in die Riedgasse mündet. Von der äußeren Erschließungsstraße (Planstraße A) geht eine weitere 6,0 m breite Erschließungsstraße ab, welche zusammen mit der Planstraße A einen Bügel bildet und auch in die Riedgasse mündet.

Entlang der Riedgasse ist die Herstellung eines ca. 2,0 m breiten straßenbegleitenden Fuß- und Radweges vorgesehen. Zudem sind Fuß- und Radwege im westlichen und im südlichen Bereich zur Anbindung an den landwirtschaftlichen Anwendungsweg, welcher in das Freizeitareal am Judenberg führt, vorgesehen. Zudem sind entlang der Riedgasse ca. 2,5 m öffentliche Stellplätze, welche durch öffentliche Grünflächen gegliedert werden, geplant.

Ausgehend von der Riedgasse wird in Richtung Norden ein Korridor freigehalten, um im Zuge einer möglichen künftigen Wohngebietserweiterung nach Norden die Anbindung an die Riedgasse zu ermöglichen.

6.3 Grünordnung

Die Eingrünung im Süden und im Westen des Plangebietes in Form einer privaten Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung trägt dazu bei, die geplante Wohnbebauung in das vorhandene Ortsbild positiv einzubinden und einen schonenden Übergang in die offene Landschaft zu ermöglichen. Die Ortsrandeingrünung hat eine Breite von 6,0 m und wird mit einem Erdwall versehen. Zur Sicherstellung der Bepflanzung im Bereich des Erdwalls wird durch die Stadt Wertingen die Erstbepflanzung vorgenommen. Eine Einfriedung auf bzw. über dem Erdwall ist nicht zulässig.

Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, welche als temporäre Ortsrandeingrünung in Richtung Norden fungiert. Diese Eingrünung wird im Falle einer Erweiterung in Richtung Norden zurückgenommen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche freigehalten, um das Niederschlagswasser mithilfe eines Regenrückhaltebeckens zu versickern. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken ist die Herstellung von Entwässerungsmulden sowohl entlang der Riedgasse, als auch auf öffentlichen Grünflächen angrenzend an die privaten Grünflächen bzw. Grundstücksflächen, vorgesehen.

Nördlich außerhalb des Plangebietes, im Bereich der Kapelle Maria in den Ähren, befindet sich eine Freifläche mit zusammenhängenden Gehölzstrukturen, welche bereits als Spielfläche für Kinder dient und auch für das Plangebiet als Spielfläche vorgesehen ist.

7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietscharakter ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, da der aktuellen Nachfrage nach Zimmervermietungen, insbesondere für Monteure, Rechnung getragen werden soll. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, da kleinflächige Gewerbebetriebe, z.B. ein Nagelstudio im Wohnhaus, ermöglicht werden soll.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung sowie insbesondere hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen nicht verträglich sind. Zudem werden im Plangebiet auch Anlagen für soziale Zwecke, die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 grundsätzlich zulässig wären, ausgeschlossen, da kein Bedarf besteht.

Die Stadt Wertingen hat sich zum Ziel gesetzt, für den vorliegenden Bebauungsplan eine gewisse Quote an Wohngebäuden mit sozialer Wohnraumförderung zu realisieren. Hierzu wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Wohngebäude die errichtet werden, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden müssen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) einschließlich der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Um dies zu gewährleisten wird in dem als WA 1 festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,6 festgesetzt.

Im WA 2 und WA 2.1 sind entlang der Riedgasse Einzelhäuser, insbesondere als Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten, vorgesehen. Um dies zu gewährleisten, wird für das WA 2 und WA 2.1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Die maximale Überbauung von 30 % bzw. 40 % des Grundstückes garantiert ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung und ermöglicht damit den angrenzenden Gebietscharakter zu bewahren.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Im WA 1 sind grundsätzlich drei Gebäudetypologien und im WA 2 sind grundsätzlich zwei Gebäudetypologien zulässig. Im WA 2.1 ist nur eine Gebäudetypologie zulässig. Die Gebäudetypen im WA 1 (hier Typ 1.1, 1.2 und 2) und im WA 2 (hier 1 und 2) sind ausschließlich zulässig, d.h. eine Kombination oder Mischform aus zwei oder drei Gebäudetypen ist nicht zulässig.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen dem Grundstückseigentümer einen individuellen Gestaltungsspielraum und fügen sich dennoch in das bestehende Ortsbild ein.

WA 1

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse in Form von drei Gebäudetypen zulässig.

Der Gebäudetyp 1.1 ist nur bei Flachdächern, d.h. einer Neigung von 0° bis kleiner gleich 5° zulässig. Es ist ein Vollgeschoss (I) mit einer maximalen Gesamthöhe von 4,50 m zulässig.

Der Gebäudetyp 1.2 ist nur bei geneigten Dächern größer als 5° zulässig. Im WA 1 darf bei Typ 1 I+D (II) die Wandhöhe maximal 4,50 m betragen. Die Gesamthöhe staffelt sich nach der Dachform und der Dachneigung; bei stark geneigten Dächern darf die Gesamthöhe maximal 10,50 m und bei flach geneigten Dächern maximal 8,50 m betragen. Es sind maximal I+D (II) Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Im WA 1 ist zudem der Typ 2 mit zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Für den Typ 2 wird eine Wandhöhe von mindestens 5,60 m und maximal 7,00 m festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestwandhöhe soll sichergestellt werden, dass das zweite Vollgeschoss keine Dachschräge aufweist. Die Gesamthöhe staffelt sich nach der Dachform und der Dachneigung; bei stark geneigten Dächern darf die Gesamthöhe maximal 10,50 m, bei flach geneigten Dächern maximal 9,00 m und bei Flachdächern max. 7,00 m betragen. Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig; das darüberliegende Dachgeschoss (3. Geschoss) darf kein Vollgeschoss sein.

WA 2

Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse in Form von zwei Gebäudetypen zulässig.

Für das WA 2 wird ein Mindestmaß der Bebauung festgesetzt. Zwingend erforderlich sind drei Vollgeschosse (II+D oder III) mit einer Mindestwandhöhe von 6,50 m und einer Mindestgesamthöhe bei Flachdächern und bei flach und stark geneigten Dächern von 9,00 m. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass ein gewisses Maß an Geschosswohnungsbau im Plangebiet realisiert wird.

Der Gebäudetyp 1 ist nur bei geneigten Dächern größer als 5° zulässig. Im WA 2 darf bei Typ 1 (II+D (III)) die Wandhöhe maximal 7,50 m betragen. Die Gesamthöhe staffelt sich nach der Dachform und der Dachneigung; bei stark geneigten Dächern darf die Gesamthöhe maximal 12,00 m und bei flach geneigten Dächern maximal 10,00 m betragen. Es sind maximal II+D (III) Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Im WA 2 ist zudem der Typ 2 mit drei Vollgeschossen (III) zulässig. Für den Typ 2 wird eine Wandhöhe von mindestens 8,40 m und maximal 9,50 m festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestwandhöhe soll sichergestellt werden, dass das dritte Vollgeschoss keine Dachschräge aufweist. Die Gesamthöhe staffelt sich nach der Dachform und der Dachneigung; bei stark geneigten Dächern darf die Gesamthöhe maximal 12,00 m, bei flach geneigten Dächern maximal 11,50 m und bei Flachdächern maximal 9,50 m betragen. Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig; das darüberliegende Dachgeschoss (4. Geschoss) darf kein Vollgeschoss sein.

WA 2.1

Im WA 2.1 sind maximal drei Vollgeschosse in Form eines Gebäudetypen zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das WA 2.1 auf einen Geschosstyp (Typ 1) beschränkt, da sich das WA 2.1 in starker Hanglage befindet und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes für diesen Bereich eine geringere Wand- und Gesamthöhe als im WA 2 zulässig sein soll.

Für das WA 2.1 wird ein Mindestmaß der Bebauung festgesetzt. Zwingend erforderlich sind drei Vollgeschosse (II+D) mit einer Mindestwandhöhe von 6,50 m und einer Mindestgesamthöhe bei Flachdächern und bei flach und stark geneigten Dächern von 9,00 m. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass ein gewisses Maß an Geschosswohnungsbau im Plangebiet realisiert wird.

Der Gebäudetyp 1 ist nur bei geneigten Dächern größer als 5° zulässig. Im WA 2 darf bei Typ 1 (II+D (III)) die Wandhöhe maximal 7,50 m betragen. Die Gesamthöhe staffelt sich nach der Dachform und der Dachneigung; bei stark geneigten Dächern darf die Gesamthöhe maximal 12,00 m und bei flach geneigten Dächern maximal 10,00 m betragen. Es sind maximal II+D (III) Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Höhenlage

Aufgrund des starken Gefälles des Plangebietes wird der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände festgesetzt; die maximale Höhe der

Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 20 cm betragen. Die Höhenlage der Garagen und anderen Nebengebäuden ist dabei separat zu ermitteln.

Die im „Lageplan mit Festsetzungen - Geländehöhen für Parzellen“ festgesetzten Höhen sind als schiefe Ebene herzustellen. Die Höhen sind an den Gebäudeecken zu interpolieren. Als Hilfestellung und um Missverständnisse zu vermeiden, ist in den textlichen Festsetzungen eine Darstellung als Hinweis enthalten, welche die Berechnung der Bezugspunkte für die Wand- und Gesamthöhe der baulichen Anlagen erläutert.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung weiträumig festgesetzt. Die Stadt Wertingen weist darauf hin, dass die vollständige Ausnutzung der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum hin durch die von Seiten der Stadt Wertingen eingebauten Regenwasserzisternen zu Beeinträchtigungen kommen kann.

Gemäß der geplanten Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sind im WA 1 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

7.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Realisierung der geplanten Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau sind im WA 1 je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Für das WA 2 und WA 2.1 wird hingegen keine maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt, da für die Mehrfamilienhäuser auch eine höhere Anzahl an Wohnungen gewünscht ist und diese nicht beschränkt werden soll, da bereits eine gewisse Beschränkung durch die Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Vollgeschosse besteht. Um auch tatsächlich gewährleisten zu können, dass im WA 2 und WA 2.1 eine dichtere Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser) entsteht, wird eine Mindestanzahl von 4 Wohnungen je Einzelhaus definiert.

7.5 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplatzmöglichkeiten für PKWs sind auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen – in der jeweils aktuellen Fassung – anzuordnen.

Werden je Wohngebäude mehr als 6 Wohneinheiten errichtet, ist für die Herstellung von mindestens 50% der benötigten Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten, damit gewährleistet werden kann, dass die benötigten Stellplätze innerhalb des Grundstückes errichtet werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu dieser Regelung gibt es jedoch einige Einschränkungen, so sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die mit der Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, von der aus die Zufahrt erfolgt, mit

einem seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen zu errichten, um einen angemessenen Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privatem Grundstück zu schaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Aspekten hat der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen. Um einen in die freie Landschaft harmonisch übergehenden Ortsrand zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in der Ortsrandeingrünung unzulässig.

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu dieser Regelung gibt es jedoch die Einschränkungen, dass untergeordnete Nebenanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten müssen. Um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen in der Ortsrandeingrünung unzulässig.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestalt

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, sind im Allgemeinen Wohngebiet Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Zudem ist die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, indem für die Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen, weder grelle noch leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038), noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind. Dies lässt signifikante Verunstaltungen des Ortsbildes ausschließen. Aus demselben Grund sind auch Klinker- und Holzfassaden nicht zugelassen. Zur Einbindung in das vorhandene Ortsbild hat die Dacheindeckung aus einem roten, braunen oder grauem Farbspektrum zu erfolgen. Für die Dacheindeckungen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen können auch transparente Materialien verwendet werden.

Bei Haupt- und Nebengebäuden im WA 1, WA 2 und WA 2.1 sind geneigte Dächer (Sattel-, versetzte Pult-, Walm-, Zeltdächer) mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 52° zulässig. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Für flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung kleiner gleich 5° ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen eine Verbesserung des Klimas zur Folge hat und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Nicht zulässig sind Mansardkrüppelwalmdächer und Mansardwalmdächer, da sich diese Dachformen nicht in das Ortsbild und die Umgebungsbebauung einfügen.

Mit den Festsetzungen wird den Grundstückseigentümern, unter Berücksichtigung des Ortsbildes, ein breit gefächertes Angebot an unterschiedlichen Dachformen ermöglicht.

Daneben sind Dachaufbauten nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung von mindestens 30°) zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Wandhöhe kann bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Der Mindestabstand von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zum First muss 1,0 m und zur Außenwand 1,5 m betragen. Für die Dachaufbauten wird keine Dachform oder Dachneigung festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird ein geordnetes Bild einer geschlossenen und ruhigen Dachlandschaft erzielt.

Einfriedungen

Um einen offenen Wohncharakter zu sichern, wird die Höhe der Einfriedungen inkl. Sockel zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Straße beschränkt. Beton-, Gabionen und Mauerwerksbauten sind aus Landschafts- und Artenschutzgründen (Durchlässigkeit für Kleintiere) zur freien Landschaft hin nicht zugelassen.

Auf dem bzw. über den Erdwall bei den Grundstücken mit einer Grenze zum Außenbereich (Ortsrand im Norden, Westen und Süden) ist keine Einfriedung zulässig. Eine Einfriedung kann lediglich als Abgrenzung im Innenbereich vor dem Erdwall oder als Abschluss an der Außengrenze zum Erdwall erfolgen. Diese Regelung ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen „private Grünfläche, mit Erdwall ohne Einfriedung“ festgesetzt.

7.7 Geländeänderungen

Das Plangebiet befindet sich in einem bewegten Gelände und weist zwischen dem nordwestlichen und südöstlichen Bereich hohe Geländeunterschiede auf. Daher wird festgesetzt, dass das festgesetzte Gelände als schiefe Ebene herzustellen ist. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, und Lichtgraben und Kellerabgängen) zulässig.

Im Höhenplan ist ein Erdwall bei den Grundstücken mit einer Grenze zum Außenbereich (Ortsrand im Norden, Westen und Süden) dargestellt. Dieser wird von Seiten der Stadt Wertingen im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt. Von Seiten der Grundstückseigentümer ist dieser Wall zu erhalten und zu unterhalten. Eine Veränderung der Lage oder Höhe ist nicht zulässig. Das festgesetzte Gelände sowie das geplante Gelände und das geplante Gebäude im Gelände muss in Bauantrag ersichtlich sein.

7.8 Entwässerung und Versickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück ist voraussichtlich nicht möglich. Daher ist vorgesehen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Hierfür ist der von Seiten der Stadt Wertingen eingebaute Schacht mit Rückhalte- und Speichervolumen (Regenwasserzisterne) zu verwenden.

Im Höhenplan ist ein Erdwall bei den Grundstücken mit einer Grenze zum Außenbereich (Ortsrand im Norden, Westen und Süden) dargestellt. Dieser wird von Seiten der Stadt Wertingen im Zuge der Erschließung des Baugebietes hergestellt.

Dieser Erdwall dient vor allem zur Ableitung des wild abfließenden Wassers der umliegenden Außenbereichsgrundstücke. Dieses wird über die vorgelagerte Mulde abgeleitet.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Neues Wohngebiet

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Riedgasse. Weiter südlich des Plangebietes befinden sich die Staatsstraße St 2033 sowie die Dillinger Straße. Westlich des Plangebietes ist eine Umgehungsstraße geplant.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die CREATON AG sowie südwestlich Sportanlagen.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Marienfeld West II" der Stadt Wertingen" mit der Bezeichnung LA14-104-G03.docx und mit dem Datum 06.10.2016 entnommen werden.

Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vom 18. Juli 1991 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Zumutbarkeit der Lärmemissionen kann auch anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV festgelegt werden. Wenn diese Werte überschritten werden, sind andere städte-

bauliche Gründe erforderlich, um die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecke zu rechtfertigen. Diese werden in der Begründung dargelegt.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Die Berechnungen ergaben, dass im Freibereich (Garten, Spielbereiche usw.) die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Somit ergibt sich aus schalltechnischer Sicht eine hohe Aufenthaltsqualität tagsüber.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zur Nachtzeit an bis zu drei geplanten Wohngebäuden geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nachts eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Es treten maximal Überschreitungen von 2 dB(A) zur Nachtzeit auf. Eine Orientierung der Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer ist somit nicht erforderlich.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet die Anforderungen für die schutzbedürftige Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV vom 18.12.2014) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da

hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Bewertung der Lärmimmissionen durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm (CREATON AG, Biergarten und Schießanlage der Feuerschützengesellschaft Wertingen e.V.)

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA14-104-G03.docx vom 06.10.2016 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

In dem Plangebiet werden die Orientierungswerte durch die Gewerbelärmimmissionen eingehalten.

Somit sind keine Einschränkungen für die CREATON AG durch das neue Plangebiet zu erwarten. Ebenso besteht für die CREATON AG Entwicklungspotenzial.

(Die Lage der Immissionspunkte IP ist der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Marienfeld West II" der Stadt Wertingen mit der Bezeichnung LA14-104-G03.docx vom 06.10.2016 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zu entnehmen.)

Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes befinden sich das Freibad, die Sportanlagen der LG Zusam, des Fußballvereins sowie des Tennisclubs.

Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionspunkten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Es werden keine Einschränkungen für die Sportanlagenutzungen erzeugt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Riedgasse geplant.

Unter Berücksichtigung des geplanten allgemeinen Wohngebietes sowie der bestehenden Wohngebiete bzw. Wohnhäuser ist im Bereich der Riedgasse westlich der Berggasse mit Emissionspegeln von tagsüber / nachts von $L_{mE,25} = 48,0 \text{ dB(A)} / 40,7 \text{ dB(A)}$ zu rechnen. Im Bereich der Riedgasse östlich

der Berggasse sind Emissionspegel von tagsüber / nachts von $L_{mE,25} = 49,3 \text{ dB(A)} / 41,9 \text{ dB(A)}$ zu erwarten.

Durch den planbedingten Fahrverkehr ist mit einer maximalen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen tagsüber und nachts um etwa 1 dB(A) zu rechnen.

In dem Plangebiet werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit eingehalten (siehe Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch den planbedingten Fahrverkehr treten an den kritischen Immissionspunkten (IP08 NO, IP15 NO, IP16 NO) zukünftig keine höheren Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit wie ohne Berücksichtigung des planbedingten Fahrverkehrs auf. An den Immissionspunkten IP07 NO und IP14 NO treten zur Nachtzeit erstmalig geringfügig Überschreitungen von bis zu $0,3 \text{ dB(A)}$ auf. Zur Tagzeit werden die Orientierungswerte an allen relevanten Immissionspunkten eingehalten.

Somit werden ebenso keine bestehenden Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadt Wertingen sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Abwasserentsorgung erfolgt daher über die Kanalisation in der Kläranlage der Stadt Wertingen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

9.4 Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas erfolgt bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen.

9.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandene sowie über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

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. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können sind folgende bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich:

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletskessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte. Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der

Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

11 ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

12 FLÄCHENSTATISTIK

GELTUNGSBEREICH	51.905 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	35.080 m²
davon WA 1	28.725 m²
davon WA 2	4.580 m²
davon WA 2.1	1.775 m²
Verkehrsfläche	7.585 m²
davon bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Riedgasse)	2.610 m²
davon geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.785 m²
davon geplante Rad und Fußwege	1.045 m²
davon öffentliche Parkplätze	145 m²
Öffentliche Grünflächen	5.520 m²
davon Flächen für Entwässerungsmulden und Straßenbegleitgrün	1.760 m²
davon Flächen für Regenrückhaltebecken	3.760 m²
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	3.720 m²
Ausgleichsfläche	7.822 m²

13 UMWELTBERICHT

Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

13.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Nordwesten der Stadt Wertingen ist aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Fläche von insgesamt 51.905 m².

Das Plangebiet wird im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie im Interesse des Umweltschutzes entwickelt. Dabei wird entsprechend der im Südosten angrenzenden Wohnbebauung als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sowie eine angemessene Eingrünung geschaffen.

13.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 3 'Natur und Landschaft') über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Die für das Planvorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind unter dem Kapitel 5.2 „Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)“ aufgeführt.

Flächennutzungsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen dargestellten Ziele und Maßnahmen (Pkt. 3.1. Darstellung im Flächennutzungsplan) weichen von der Zielsetzung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ ab. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern keine Biotope vorhanden.

13.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird jeweils schutzgutbezogen der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung beschrieben.

13.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des von Nordwesten nach Südosten abfallenden Geländes sind im Planumgriff abfließende

Kaltluftströme zu vermuten. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 können die Grundstücke nur zu maximal 30 % bzw. 40 % überbaut werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld von geringer Bedeutung sind.

Aufgrund des Gefälles ist zu vermuten, dass die Flächen im Bereich von Kaltluftbahnen liegen. Der im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzte Grünstreifen fungiert als Kaltluftabflussbahn.

Die Kaltluftbahn wird derzeit im Süden durch das Gewerbegebiet VII unterbrochen. Als durchgängige Kaltluftabflussbahn bleibt die Riedgasse erhalten.

Ergebnis

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der möglichen Unterbrechung der Kaltluftbahn ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

13.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Plangebiet überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial als Bodentyp an.

Auswirkungen

Durch das Planvorhaben werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden mit einem erhöhten Schadstoffeintrag in ein Allgemeines Wohngebiet überführt. Durch die zulässige Versiegelung (GRZ 0,3 – 0,4) wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Ergebnis

Vor dem Hintergrund der Umnutzung in ein Wohngebiet, ausgehend von einer landwirtschaftlichen Nutzung (einschließlich den damit verbundenen Schadstoffeinträgen), ist hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktion von einer **mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

13.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Planumgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt allerdings im wassersensiblen Bereich.

Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund der des von Nordwesten nach Südosten stark abfallenden Geländes kann es bei Starkniederschlagsereignissen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.

Auswirkung

Die durch das Planvorhaben verursachte Versiegelung von Flächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des lehmigen Untergrundes kann das Niederschlagswasser voraussichtlich nicht auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Das (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Hierfür ist der von Seiten der Stadt Wertingen eingebaute Schacht mit Rückhalte- und Speichervolumen (Regenwasserzisterne) zu verwenden. Zudem werden in einer öffentlichen Grünfläche anschließend an die privaten Grundstücksflächen Entwässerungsmulden vorgesehen.

Um bei Starkniederschlagsereignissen die Abflussbeschleunigung von wild abfließendem Wasser zu verhindern, wird im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche freigehalten, um ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken vorzusehen. Hier wird das Niederschlagswasser aus den Entwässerungsmulden eingeleitet.

Ergebnis

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann von einer **mittleren** Erheblichkeit ausgegangen werden.

13.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Beschreibung

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind einzelne Gehölzstrukturen vorhanden.

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso nicht vorhanden wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Somit hat der Planungsumgriff keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkung

Durch die Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen überbaut. Die einzelnen Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand des Plangebietes stellen keinen geeigneten Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Artengruppen Vögel sind nicht zu erwarten, denn die strukturarmen, intensiv gepflegten Acker-/Grünlandflächen weisen keine besonderen Lebensraumqualitäten auf.

Grünordnerische Maßnahmen erhöhen den Strukturreichtum im Plangebiet und stärken die Habitateignung mittel- bis langfristig in ihrer Wertigkeit. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Somit ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht.

Ergebnis

Aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt durch die grünordnerischen Festsetzungen der Ortsrandeingrünung und auf den privaten Grundstücksflächen ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

13.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Wertingen in erhöhter Lage und schließt im Südosten an bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Westen, Süden und Norden ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes „Augsburg – Westliche Wälder“.

Auswirkung

Aufgrund der räumlich sensiblen Lage des Plangebietes könnte durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stattfinden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ wird im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen ein ausreichender Ortsrand geschaffen und somit das Vorhaben in den Landschaftsraum integriert.

Ergebnis

Bedingt durch die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen sowie die Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der grünordnerischen Festsetzungen ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

13.3.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Emissionen gehen derzeit sowohl vom Freizeit- und Sportareal (Tennis- und Fußballplätze, Freibad, Stock- und Feuerschützen) der Stadt Wertingen, dem südöstlich angrenzenden „Gewerbegebiet VII“ sowie von der landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Riedgasse“.

Auswirkungen

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner der Riedgasse die Verkehrsbelastung des neu entstehenden Ziel- und Quellverkehrs.

Weder durch die Riedgasse, die südliche des Plangebietes befindliche Staatsstraße 2033, den Gewerbebetrieb der CREATON AG noch durch den Sportlärm sind Beeinträchtigungen an die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten (siehe hierzu Pkt. 9 „Immissionsschutz“).

Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „ortsüblichen“ bewegen.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können als **gering** eingestuft werden, da diese nicht über das übliche Maß hinausgehen.

13.3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Die Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine großflächige Gehölzstruktur, welche als Spielfläche von Kindern genutzt wird und zudem Standort der Kapelle „Maria in den Ähren“ ist. Ca. 200 westlich des Plangebietes liegt das Freizeit- und Sportareal der Stadt Wertingen („Judenberg“).

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind aufgrund der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes nicht zu befürchten. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird das Ortsbild aufgewertet sowie die Siedlungsstruktur in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis

Es sind **keine** Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Erholung) wird daher nicht von der Planung beeinträchtigt.

13.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis

Da keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

13.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

13.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Stadt Wertingen aber auch die Chance auf eine Wohnlandentwicklung und der damit einhergehenden Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

13.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

13.6.1 Vermeidung und Verringerung

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß

13.6.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- Ackerflächen der Kategorie I
(Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsfläche

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamtumgriff 51.905 m²

davon:

eingriffsneutrale Verkehrsfläche (Riedgasse) 2.610 m²

eingriffsneutrale Grünflächen 9.240 m²

Gesamteingriffsfläche **23.145 m²**

Teilfläche 1 (überbaubare Grundstücksfläche WA 1) 14.360 m²

Teilfläche 2 (überbaubare Grundstücksfläche WA 2 und WA 2.1) 3.810 m²

Teilfläche 3 (Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Stellplätze) 4.975 m²

Hinweis: Da Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, bezieht sich die Berechnung der Gesamteingriffsfläche auf die überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1, WA 2 und WA 2.1 sowie auf die dazugehörigen Verkehrsflächen.

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

- Teilfläche 1 (WA 1): GRZ < 0,35 = **Typ B**
(niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
- Teilfläche 2 (WA 2, WA 2.1) und Teilfläche 3: GRZ > 0,35 = **Typ A**
(hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Für die Teilfläche 1 (WA 1) wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

- Teilfläche 1: Feld B I: 0,2 – 0,5
Für den Versiegelungsgrad in einem Wohngebiet (GRZ 0,3) wird der **Kompensationsfaktor 0,3** angenommen.

Für die Teilfläche 2 (WA 2.1) und Teilfläche 3 wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

- Teilfläche 2 und 3: Feld A I: 0,3 – 0,6
Für den Versiegelungsgrad in einem Wohngebiet (GRZ 0,4) wird der **Kompensationsfaktor 0,4** angenommen.

Teilfläche 1 (WA 1)	14.360 m ² x 0,3	=	ca. 4.308 m ²
Teilfläche 2 (WA 2 und WA 2.1)	3.810 m ² x 0,4	=	ca. 1.524 m ²
Teilfläche 3 (Verkehrsflächen)	4.975 m ² x 0,4	=	ca. 1.990 m ²
Gesamtausgleichfläche		=	ca. 7.822 m²

13.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Marienfeld West II“ eine Ausgleichsfläche einschließlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan „Marienfeld West II“ Flächen für den Ausgleich von **7.822 m²** bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf erfolgt auf der Restfläche der insgesamt 48.546 m² großen Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ auf den Flächen der Fl.Nrn. 416, 417/4 (TF), 417 (TF), 414 (TF), 413 (TF), 412 (TF), 411 (TF), 415, 398 (TF), Gemarkung Gottmannshofen und den Teilflächen der Fl.Nrn. 105, 105/1, 108, Gemarkung Hettlingen vollzogen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerdem des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 415, Gemarkung Gottmannshofen, nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind für die genannten Flächen festgesetzt:

Entwicklungsziel:

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt sind die Ziele und Maßnahmenhinweise des Gewässerentwicklungsplans aus dem Jahr 2006 umzusetzen.

Gemäß dem Entwicklungsziel der Extensivierung der Uferstreifen sind die Ausgleichsflächen als extensive Wiesenflächen anzulegen.

Dabei werden folgende Herstellungsmaßnahmen durchgeführt:

- In der Ebene: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Feuchtwiesen, Krautanteil mind. 40 %
- Im Hangbereich: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Biotopflächen, Regelsaatgutmischung 8.1.1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausbildung)

Zur Erreichung des Entwicklungsziels extensiver Wiesenflächen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

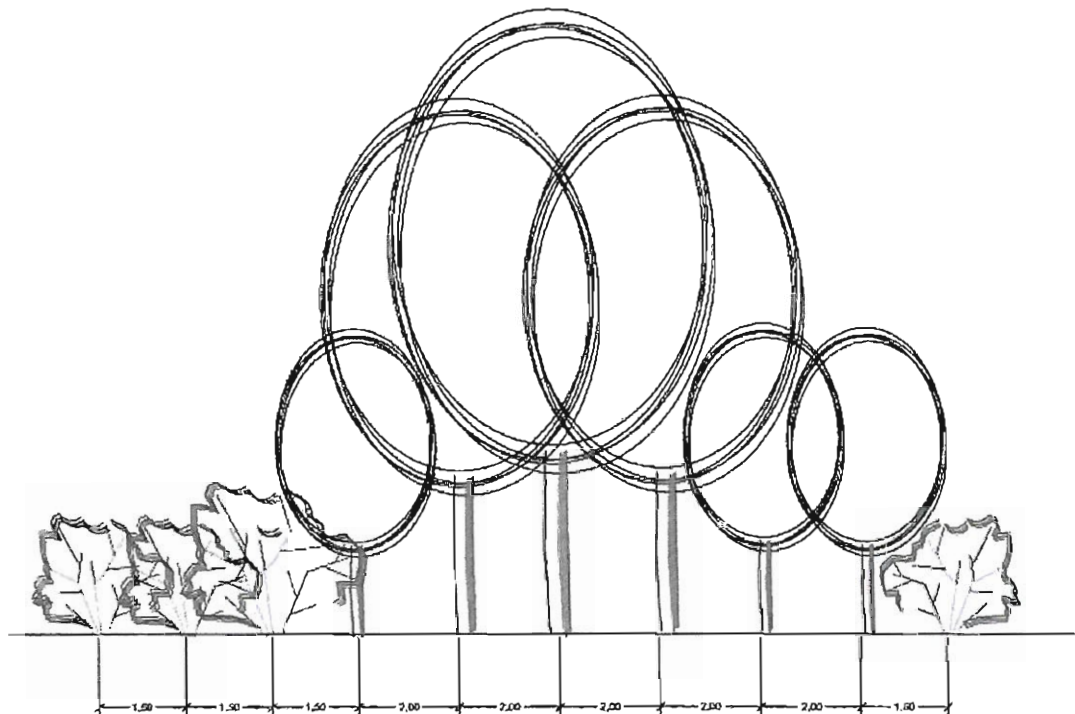
- Extensivierung durch zwei bis dreimalige Mahd in den ersten fünf Jahren, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.6. des Jahres zu erfolgen hat.
- In den Folgejahren einmalige jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Düngemaßnahmen dürfen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.

Im Uferbereich des Kaygrabens sind gemäß Entwicklungsziel des Gewässerentwicklungsplans an 5 Stellen punktuelle Uferabsenkungen vorzunehmen. In diesen Bereichen sind Stör- und Leitelemente (z.B. dickere Äste, Flussbausteine) zur Auslenkung des Gewässers aus dem geradlinigen Verlauf einzubringen.

Im Uferbereich des Kaygrabens (Abstand zum Gewässer ca. 1 m) ist gemäß den Entwicklungszielen der uferbegleitende Gehölzbewuchs zu sichern. Zusätzlich

sind gewässerbegleitend vereinzelt mind. 15 Schwarz-Erlen mit einem Abstand untereinander von 10 – 30 m zu pflanzen.

Im oberen, östlichen Hangbereich (angrenzend an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind gestufte Feldhecken mit einer Breite von 8 m bis 16 m und einer Länge von 10 m bis 30 m aus Arten der Pflanzliste anzulegen (s. Schemaschnitt). Dabei beträgt der Abstand der Feldhecken untereinander bis zu max. 50 m. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand der Bäume 2 m.



Schemaschnitt Feldhecke

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein qualifizierter landschaftspflegerischer Maßnahmenplan zu erarbeiten.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu vollziehen.

13.6.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an verschiedenen Varianten an Entwürfen angefertigt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen an der Art der Erschließung sowie der Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Entscheidung fiel auf die vorliegende Variante, da diese gleichsam das Ziel der Stadt neuen Wohnraum zu schaffen, bei gleichzeitiger geringer Versiegelungsrate ermöglicht.

13.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand dar.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurde der aktuell wirksame Flächennutzungsplan, der Bayerische Denkmal-Atlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern, der „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der Bayern-Atlas herangezogen. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

13.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist zu prüfen, ob die grünordnerischen Festsetzungen ihre Wirkung entsprechend der Eingrünung des Siedlungsbildes entfalten. Zudem ist zu prüfen, inwieweit die temporäre Ortsrandeingrünung in Norden erhalten bleibt oder ob diese aufgrund einer weiteren Siedlungsentwicklung gerodet werden muss.

13.9 Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Wertingen. Möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Ortslage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt. Für das Schutzgut „Klima und Lufthygiene“ ergeben sich aufgrund der Flächenversiegelung eine mittlere Beeinträchtigung, für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist ebenfalls eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten. Für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“ sowie das Schutzgut „Landschaft“ wird der Eingriff aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes des Gebietes als gering eingestuft. Ebenfalls sind die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch (Immissionen)“ als gering einzustufen. Die Erholungseignung und das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung (unter Berücks. der Vermeidungsmaßnahmen)
Klima und Lufthygiene	Intensive landwirtschaftliche Nutzung Kaltluftabfluss	Klimatische Aufheizungseffekte durch Versiegelung Kaltluftabfluss könnte unterbrochen werden	mittel
Boden	Landwirtschaftliche Nutzung Schadstoffeintrag	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung; insg. ist eine Versiegelung von 30%-40% möglich	mittel
Wasser	Kein Überschwemmungsgebiet Keine Oberflächengewässer	Versiegelung Erhöhter Oberflächenabfluss besonders bei Starkregen aufgrund des Gefälles	mittel
Tiere, Pflanzen & Lebensräume	Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Wertigkeit	Eingrünungsmaßnahmen verbessern Habitatstruktur	gering

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbe- wertung (unter Berücks. der Vermeidungs- maßnahmen)
Landschaft	Planungsgebiet in erhöh- ter Lage Im Osten bestehende Wohnbebauung	Ortsrandeingrünung im Norden (temporär), im Süden und Westen	gering
Mensch (Erholung)	Plangebiet selbst keine Erholungsfunktion angrenzende Gehölzstruk- tur als Spielfläche sowie Freizeit- und Sportareal in unmittelbarer Nähe	Keine Auswirkungen zu erwar- ten	Keine Beein- trächtigung
Mensch (Immissionen)	Emissionen durch die landwirtschaftliche Nut- zung Emissionen durch das Sport- und Freizeitareal und das Gewerbe VII	Keine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Immissionen durch landwirt- schaftliche Nutzung entspre- chen den dörflichen Gegeben- heiten	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgü- ter vorhanden	Keine Auswirkungen zu erwar- ten	Keine Beein- trächtigung

