
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Wohnquartier in der Sudetenstraße“

(Fl.Nrn.: 2396, 2398/1, 2140/11, 2140/12)

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

Fassung vom 21.10.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Projektnummer: 25092
Bearbeitung: PG

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Umweltbelange	7
6. Planungskonzept	10
7. Begründung der Festsetzungen	11
8. Ver- und Entsorgung	14
9. Klimaschutz, Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen	16
10. Flächenstatistik	19

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Wertingen beabsichtigt, für die Baugenossenschaft Wertingen an der Sudetenstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zu schaffen. Ziel der Planung ist es, dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage bereitzustellen und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu sieben Mehrfamilienhäusern, die voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden sollen. Im ersten Bauabschnitt werden zunächst die drei im Südwesten des Plangebiets gelegenen Gebäude einschließlich einer gemeinsamen Tiefgarage umgesetzt. Dadurch soll den derzeit ansässigen Bewohnern ein unmittelbarer Umzug innerhalb des Quartiers ermöglicht werden. Nach erfolgtem Umzug der Bewohner, können die übrigen Bestandsgebäude abgerissen und die westlich gelegenen Neubauten in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden.

Mit der Planung soll zudem die städtebauliche Ordnung gewahrt und die unterschiedlichen Belange des Städtebaus sowie der Landes- und Regionalplanung in Einklang gebracht werden.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Bebauung und zur rechtssicheren Steuerung der Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 8.623 m² und beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 2396, 2398/1, 2400, 2140/11 und 2140/12 und teilweise die Fl.Nr. 2399 (Sudetenstraße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Wertingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die ‚Sudetenstraße‘ mit anschließender Wohnbebauung
- Im Osten und Westen durch Wohnbebauung
- Im Südosten durch die ‚Schlesierstraße‘ mit anschließender Wohnbebauung
- Im Südwesten durch Wohnbebauung und die Straße ‚Am Weyhenberg‘

Etwas weiter südlich verläuft die ‚Zusmarshäuser Straße‘ mit der Anschlussstelle an die Staatstraße St 2033 im Südwesten.

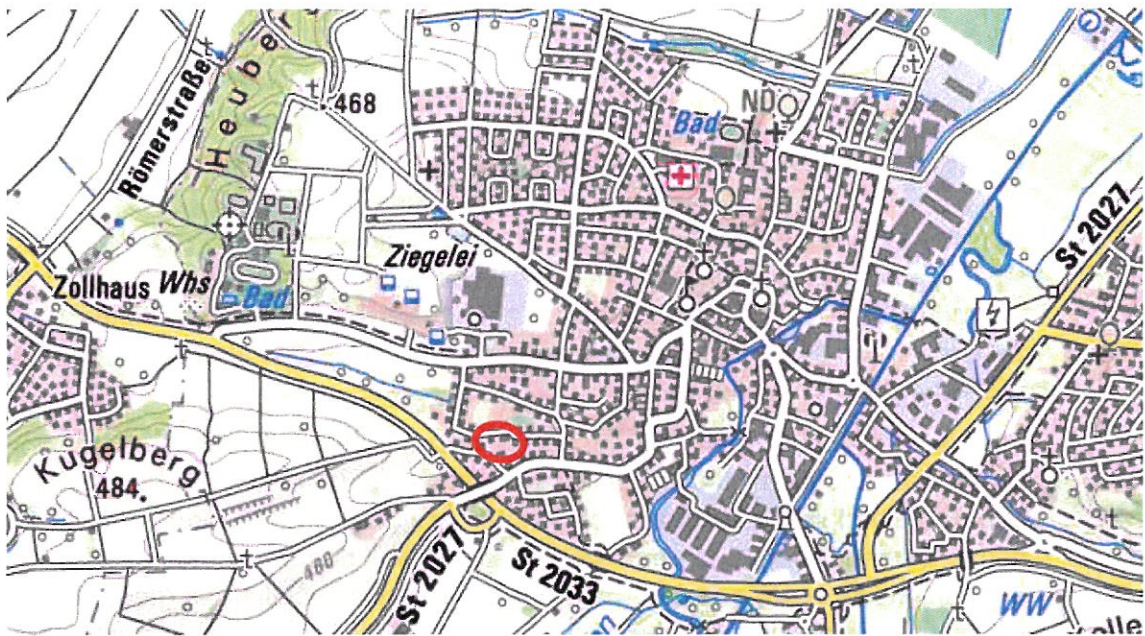


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o.M.
(© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an einem leichten Hang, der von Westen nach Osten abfällt. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Westen auf etwa 435,8 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten auf ca. 433,6 m ü. NHN ab. Das Plangebiet befindet sich im Norden auf etwa 437 m ü. NHN und im Süden auf etwa 434,2 m ü. NHN.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf den Flurnummern 2396, 2398/1, 2399, 2400, 2140/11 und 2140/12 befinden sich zurzeit noch Wohngebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie einige Gehölzstrukturen, die im Zuge des Neubebauung entfernt werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird. Da der vorliegende Bebauungsplan eine Gesamtgröße von ca. 8.623 m² (ca. rd. 0,9 ha) aufweist, ist die Voraussetzung bzgl. der Größe erfüllt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

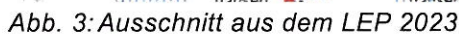
3.3 Bestehende Bebauungspläne

Dass Plangebiet liegt grundsätzlich außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Nördlich und östlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige 13. Änderung des Bebauungsplan „Erasmusfeld“ in der Fassung vom 22.09.2021, die auch die Verkehrsfläche der ‚Sudetenstraße‘ umfasst. Somit findet eine Überschneidung der beiden Bebauungspläne statt.

Mit Inkrafttreten ersetzt der vorliegende Bebauungsplan „Wohnquartier in der Sudetenstraße“ im Überschneidungsbereich die bisher rechtskräftige 13. Änderung des Bebauungsplans „Erasmusfeld“.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Wohnquartier in der Sudetenstraße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

Wertingen liegt im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg und gehört zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregionen“ und ist als Mittelzentrum klassifiziert.



Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dabei sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). Dabei ist zu beachten, dass in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind (vgl. 3.2 (Z)).

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Wertingen laut Regionalplan auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und wird als mögliches Mittelzentrum dargestellt.

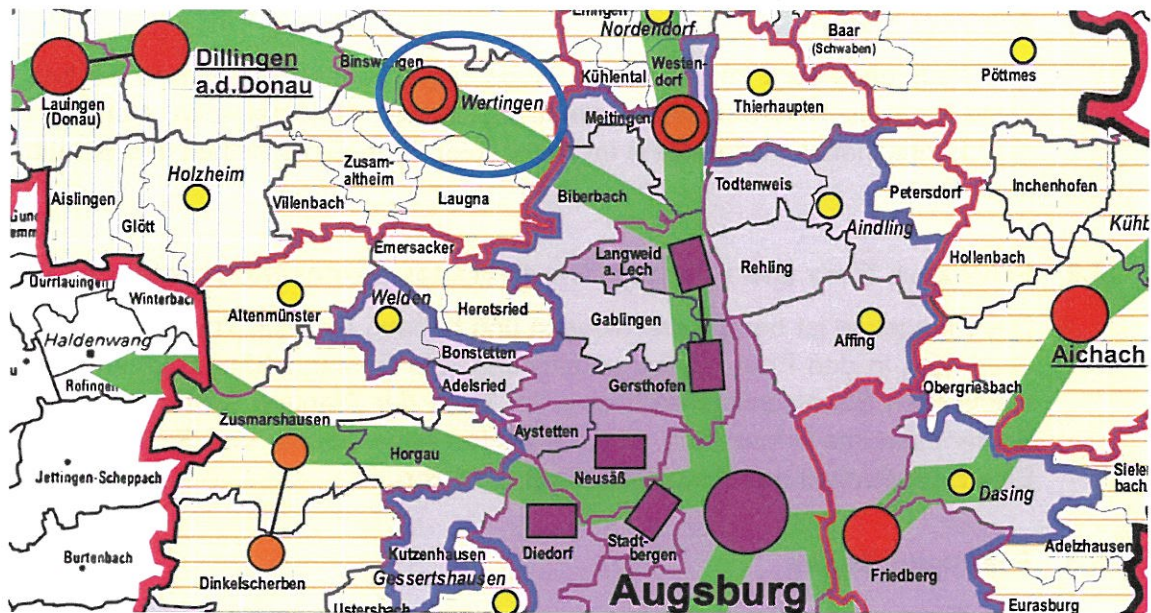


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Für die vorliegende Planung sind insb. die nachfolgenden Grundsätze und Ziele relevant:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und [...] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen [...]. (B V 1.2 (Z))
- Vor allem [...] in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Anwendung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (LEP 3.1 (G)) sowie der vorrangigen Nutzung von vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z) und RP 1.5 (Z)).

5. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Es befinden sich keine Biotope, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Nationalparke, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet. Eine Betroffenheit des Schüttgutes liegt nicht vor.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Grünstrukturen (Bäume und Sträucher) sind in den Privatgärten vorzufinden. Die Bestandsbäume unterliegen nicht der städtischen Baumschutzverordnung. Im Zuge der Planung wird zwar die Fällung der Bestandsbäume erforderlich, jedoch werden neue Bäume und Sträucher angepflanzt. Eine Betroffenheit des Schutzguts liegt nicht vor.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan ein bebautes und erschlossenes Wohngebiet mit großen Gartenflächen. Infolge der Neubebauung erfolgt zwar gegenüber dem Ist-Zustand eine Mehrversiegelung. Gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB ist die zulässige Zusatzversiegelung überschaubar, da sich diese ausschließlich auf versickerungsfähige Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen) beschränkt. Dies ist vor dem Hintergrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden vertretbar. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit ohne nennenswerte negative Auswirkungen für das Schutzgut auszugehen.

5.4 Schutzgut Fläche

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan greift die Nutzung auf und vermeidet durch Neuausweisung Flächenfraß und Flächenkonkurrenz. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Die Planung sieht eine optimierte Nutzung vor.

5.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenfläche gekennzeichnet, liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Auch sind von der Planung weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan berührt. Es ist beabsichtigt das anfallende unbelastete Niederschlagswasser über Retentionsbecken und einen neu herzustellenden Regenwasserkanal gedrosselt in den verrohrten Graben „Bach“ im Baugebiet Erasmusfeld einzuleiten.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken) basiert. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeober-

fläche grundsätzlich überall auftreten können. Der Hinweiskarte (s. Abb. 5) kann entnommen werden, dass im Plangebiet nahezu keine potentiellen Fließwege bei Starkregen, die aus den Außenbereichen in das Plangebiet reinfießen, verzeichnet sind und somit keine Hinweise auf eine potenziell Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vorliegen. Lediglich im nordöstlichen Bereich der Sudetenstraße, die unverändert bleibt, ist ein potentiell mäßigen Abfluss verzeichnet; die geplanten Gebäude werden dadurch nicht berührt.

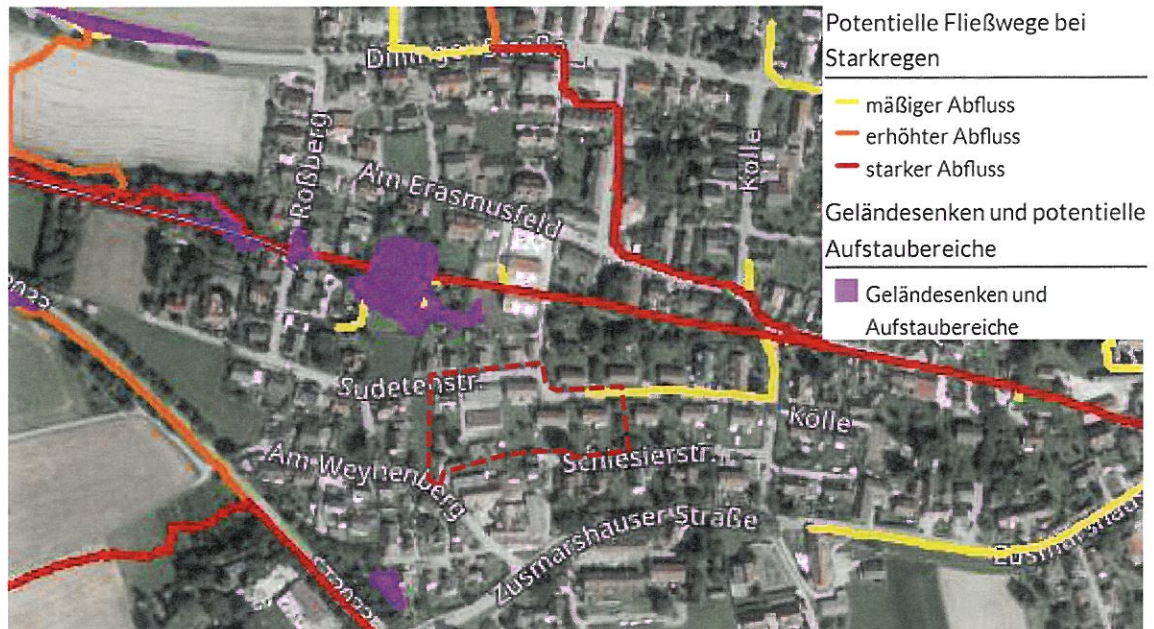


Abb. 5: Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“, o.M (© Bayerisches Landesamts für Umwelt)

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Nachverdichtung stellt gegenüber der Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs handelt. Auch werden infolge der Planung weder Frischluftzufuhr- und Kaltluftschneisen berührt noch klimatischen Aufheizungseffekte begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

5.7 Schutzgut Mensch

Infolge der Nachverdichtung entstehen im Plangebiet mehr Wohneinheiten. Der damit verbundene höhere Quell- und Zielverkehr verursacht zwar zusätzlichen Verkehrslärm; dieser ist jedoch mit den umgebenden Nutzungsstrukturen vereinbar und ruft somit keine unzumutbaren Störungen hervor.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerorts und ist von Bebauung umgeben. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Schutzgut ist von der Planung nicht betroffen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 130 m süd-östlich vom Plangebiet das Bodendenkmal „Mittelalterliche Befunde im Bereich des ehem. Klosters Weißenberg.“ (Aktennummer D-7-7430-0242) befindet.

6. PLANUNGSKONZEPT

Die Planung sieht einen Neubau von insgesamt 7 Wohngebäuden mit zwei Tiefgaragen vor. Diese Nutzung fügt sich gut in die Nachbarschaft ein, da in der Umgebung ebenfalls Wohnbauflächen vorhanden sind. Städtebaulich passen sich die Gebäude an die Höhe der umgebenden Bebauung an. Es sind maximal 3 Vollgeschosse mit Satteldächern geplant.

Verkehrlich ist das Plangebiet über bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Im Norden des Plangebietes verläuft die ‚Sudetenstraße‘ und im Südosten die ‚Schlesierstraße‘ und im Südwesten die Straße ‚Am Weyhenberg‘.

Über die ‚Sudetenstraße‘ erfolgt die fußläufige und verkehrliche HAUPTERSCHIEßUNG der Wohngebäude, der Tiefgaragen sowie einiger oberirdischer straßenbegleitender Stellplätze. Die ‚Schlesierstraße‘ sowie die Straße ‚Am Weyhenberg‘ dienen der Erschließung einiger weiterer oberirdischer Stellplätze sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der Wohnbebauung.



Abb. 6: Lageplan, o.M. (© Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbB)



Abb. 7: Ost-West-Schnitt / Nordansicht (oben) und Ostansicht (unten), o.M.
(© Bayr Glatt Guimaraes Architekten PartG mbB)

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Ausgeschlossen werden hingegen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen im Plangebiet zum einen nicht beabsichtigt und zum anderen aufgrund deren Größe und der damit einhergehenden Emissionen nicht gewünscht bzw. mit der Umgebungsbebauung vereinbar sind. Zudem besteht für derartige Nutzungen am gegebenen Standort kein Bedarf.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Die GRZ wurde im WA 2 entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und den umliegenden städtebaulichen Strukturen mit max. 0,4 festgesetzt, um sowohl ein einheitliches Gesamtbild beizubehalten als auch eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Festsetzungen entsprechen den allgemeingültigen Zulässigkeiten gemäß § 17 und § 19 Abs.4 BauNVO. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch versickerungsfähig hergestellte Flächen (z.B. Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen) bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden darf.

Aufgrund der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern wird analog zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Damit liegt der festgesetzte Wert unterhalb der allgemeingültigen Zulässigkeiten gemäß § 17 BauNVO, stellt dennoch sicher, dass die beabsichtigte Bebauung realisiert werden kann.

Im Plangebiet sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Es wird eine maximale Wandhöhe von 9,5 m und eine maximale Gesamthöhe von 11,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen schaffen eine moderate bauliche Dichte, die sich gut in das bestehende Ortsbild einfügt.

7.3 Bauweise, Grenzabstände und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise, bei der die geplanten Einzelgebäude nicht länger als 50 m sein dürfen. Es gelten die Abstandflächen gemäß Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

Die Baugrenzen werden relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. Die Tiefgaragen müssen in den hierfür zugewiesenen Flächen hergestellt werden.

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Herstellung von Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen, wurde deren Lage nicht konkret festgesetzt; diese sind somit im gesamten Plangebiet realisierbar. Die Realisierung untergeordneter oberirdischer Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (wie z.B. Müll-/Fahrradschuppen) wurde jedoch von ihrem Gesamtumfang her auf max. 350 m² begrenzt, um eine zu massive Bebauung mit oberirdischen Anlage zu vermeiden.

7.4 Nebenanlagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen wären für das Vorhaben mit 57 Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung insgesamt 114 Stellplätze herzustellen. Unter Anwendung der früheren Stellplatzsatzung ergibt sich hingegen ein Bedarf von 103 Stellplätzen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Die Anwendung der früheren Stellplatzsatzung erfolgt vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets für vergünstigten Wohnraum. Ziel ist es, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens so zu gestalten, dass dauerhaft niedrige Mietpreise ermöglicht werden. Die Herstellung der nach aktueller Satzung zusätzlich erforderlichen 13 Stellplätze würde eine Vergrößerung der geplanten Garage notwendig machen, wodurch weitergehende bauliche, technische und brandschutzrechtliche Anforderungen sowie zusätzliche Normen einzuhalten wären. Dies hätte erhebliche Mehrkosten zur Folge, die sich unmittelbar auf die Miethöhe auswirken würden.

Darüber hinaus ist aufgrund der sozialen Struktur der vorgesehenen Bewohnerschaft davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr unterdurchschnittlich ausgeprägt sein wird, sodass nicht von zwei Kraftfahrzeugen pro Haushalt auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund sowie aus Gründen der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird auf die Herstellung der nach neuer Stellplatzsatzung zusätzlich erforderlichen Stellplätze verzichtet und stattdessen die frühere Stellplatzsatzung angewendet. Die festgesetzte Stellplatzanzahl wird als ausreichend und städtebaulich vertretbar angesehen.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Mindestanforderungen an die Gestaltung (u.a. Dachform und -neigung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung, Einfriedung) wurden getroffen, um eine ortstypische und optisch geordnete Entwicklung des gesamten Erscheinungsbildes des Gebiets gewährleisten zu können. Die Festsetzungen sind allerdings so gefasst, sodass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum garantiert werden kann. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig. Für untergeordnete Bauteile werden keine Festsetzungen zu Dachform oder Materialien getroffen. Ebenso werden keine Festsetzungen zu den Dachformen von Nebenanlagen getroffen, bzw. dürfen diese auch mit Flachdach ausgebildet werden. Die Gestaltungsfestsetzungen (insb. das Satteldach, das bei der angrenzenden Bebauung überwiegend vorzufinden ist) wurden so getroffen, dass sich die Neubebauung möglichst gut in die Umgebungsbebauung einfügt.

7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Bebauung realisieren zu können, sind Geländeänderungen notwendig und auch zulässig. Die geplanten Gebäude berücksichtigen allerdings auch die bestehenden Höhenlagen innerhalb des Plangebiets, sodass die unteren Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen für jedes Gebäude differenziert festgesetzt werden. Die entstehenden Höhenunterschiede werden z.T. durch die bereits bestehenden Stützmauern (entlang der westlichen und Südlichen Grundstücksgrenze) und z.T. durch geplante natürliche Böschungen sowie geplante Stützmauern/Hangsicherungen mit einer maximalen sichtbaren Höhe von max. 1,0 m ausgleichen. Die geplanten Hangsicherungen verlaufen weitestgehend entlang der geplanten Fußwegführungen innerhalb des Plangebietes, die einen gewissen Abstand (mind. 2,0 m) zum südlichen Nachbargrundstück aufweisen. Lediglich im Südwesten des Plangebietes, im Bereich der Erschließung der oberirdischen Stellplätze, wird die Hangsicherung direkt an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 2395 erforderlich werden; diese wird anteilig auch zum Nachbargrundstück sichtbar sein. Aufgrund des bewegten Geländes und zum Schutz des Nachbargrundstücks vor Hangwasser aus der Erschließungsfläche ist die Hangsicherung sinnvoll und vertretbar. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung möglichst optimal in das natürliche Gelände und die Umgebungsbebauung integriert.

7.7 Niederschlagswasserversickerung

Zur Förderung der Neubildung des Grundwassers sollte unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig auf den Baugrundstücken versickert oder zurückgehalten werden (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Versickerungsmulden, Rigolen, Regenwasserzisternen). Eine Speicherung durch unter- oder oberirdische Speicherbehälter (z.B. Zisternen) zur späteren Verwertung für die Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung, ist ebenfalls möglich. Eine Grauwassernutzung wird ausdrücklich i.S. einer nachhaltigen Entwicklung des Wohngebiets empfohlen. Eine Wiederverwendung hat jedoch nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. So werden beispielsweise die Kosten für den Wasserverbrauch sowie Abwassergebühren gesenkt.

Bezogen auf das Plangebiet, stellt es sich so dar, dass infolge der vorgesehenen baulichen Nutzung und der damit verbundenen Versiegelung gegenüber der Ist-Situation

erhöhte Mengen an Niederschlagswasser anfallen. Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse nur eingeschränkt möglich bzw. ist nicht gegeben. Eine unkontrollierte Versickerung könnte zu Vernässungen und Beeinträchtigungen der Standsicherheit von baulichen Anlagen führen.

Es wurde festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser in geeigneten Retentionsanlagen zwischengespeichert und über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in den verrohrten Graben „Bach“ im nördlich gelegenen Baugebiet Erasmusfeld eingeleitet werden soll. Die Festsetzung stellt sicher, dass der vorhandene Mischwasserkanal hydraulisch nicht überlastet wird und zugleich ein geordneter Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen dienen somit dem Schutz der öffentlichen Entwässerungsanlagen, der Vermeidung von Überflutungsrisiken sowie einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung. Sie entsprechen den wasserwirtschaftlichen Anforderungen und den Vorgaben des zuständigen Entwässerungsträgers.

7.8 Bodenschutz und Grünordnung

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Wohngebietes wurde unter Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung festgesetzt, dass

- die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen sind,
- Stellplätze und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden sind und
- je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sind.

7.9 Immissionsschutz

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung. Es ist mit keinen unverhältnismäßigen Emissionen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen; auf Pk. 5.7 wird verwiesen. Um die in Verbindung mit der Tiefgaragennutzung stehenden Emissionen zu minimieren, wurden einige Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgaragen getroffen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Stromversorgung (LEW Verteilnetz GmbH)

Im Plangebiet verlaufen 20-kV/1-kV-Kabelleitungen (s. Planzeichnung). Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Im Plangebiet verlaufen 1-kV-Freileitungen (s. Planzeichnung). Im Zuge der Planung ist es beabsichtigt die im Plangebiet zu liegen kommenden Freileitungen zu verlegen. Bis dahin, sind jedoch die folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,0 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Auf die Beachtung der Merkblätter „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und „Merkblatt für Baufachleute des FNN“ wird hingewiesen.

Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung ist zu gewährleisten.

8.2 Gasversorgung (schwaben netz GmbH)

Im Plangebiet verlaufen Gasleitungen (s. Planzeichnung), deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

Zum Schutz der Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

8.3 Versorgung mit Telekommunikationen (Vodafone GmbH)

Im Plangebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen, deren Bestand zu schützen bzw. zu sichern ist. Die Leitungen dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

8.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die vorhandenen städtischen Erschließungsanlagen (Leitungsnetz, Kläranlage) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig. Der vorliegende Bebauungsplan löst keine weiteren Erschließungsmaßnahmen aus.

8.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung der Neubauten ist über eine Luftwasserwärmepumpe in Verbindungen mit PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Es bestehen Überlegungen je Gebäude einen Stromspeicher (15 kWh) und Wallboxen-Vorrichtungen einzubauen.

8.6 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über die vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

Zur Durchführung der Abfallsammlung muss sichergestellt sein, dass die für Abfallsammelfahrzeuge erforderlichen Straßen und Fahrwege entsprechend den geltenden Arbeitsschutz- und sicherheitstechnischen Anforderungen befahrbar sind. Maßgeblich

sind insbesondere die DGUV Vorschriften 43/44 "Müllbeseitigung", die DGUV Vorschriften 70/71 "Fahrzeuge" sowie die DGUV Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft - Teil 1: "Abfallsammlung".

9. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

9.1 Solarenergie und Geothermie

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, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist die Ausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern erzielen.

Solarenergie:

Im Jahresmittel beträgt im Plangebiet die globale Strahlung ca. 1176 kWh/m² und die Sonnenscheindauer ca. 1731 h. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Die Nutzung kann mit den Neubauten ausgeweitet werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

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

Oberflächennahe Geothermie:

Die Standorteignung für oberflächennahe Geothermie (Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen) ist gegeben. Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden bedarf jedoch der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u.a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

++	stark mindernd / stark positiv	Der Plan setzt wirksame Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
+	mindernd / positiv	Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
0	neutral / keine wesentliche Änderung	Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall bzw. die Wirkungen gleichen sich aus (+/- in ähnlicher Größenordnung).
-	erhöhend / negativ	Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß.
--	stark erhöhend / stark negativ	Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken) ohne ausreichende Gegensteuerung.

Abb. 8: Beschreibung der Skala-Einheiten zur qualitativen Einordnung der Bewertung

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

Sektor / Beschreibung (Anlage 1 KSG)	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Bew.
1. Energiewirtschaft Verbrennung v. Brennstoffen i. d. Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0

2. Industrie Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
3. Gebäude Verbrennung von Brennstoffen in Handel, Behörden u. Haushalten; Sonstige Tätigkeiten in Zshg. mit der Verbrennung von Brennstoffen (insb. in militärischen Einrichtungen)	Die Planung schafft Baurecht auf einer innerörtlichen bereits bebauten Wohnbaufläche. Durch die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen wird die zu überplanende Grundstücksfläche bereits zu ca. 46 % versiegelt bzw. teilversiegelt.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Art. 44a BayBO. Zudem sind PV-Anlagen über die Vorgabe der BayBO hinaus, eine Luftwasserwärmepumpe und voraussichtlich Stromspeicher und Wallboxen geplant.	+
4. Verkehr Transport (ziviler inländischer Luft-/ Straßen-/ Schienen-/ Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen. Eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz sowie an den ÖPNV (Bushaltestellen in näherer Umgebung) ist gegeben. Infolge der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die bestehenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr problemlos bewältigen.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Es werden jedoch bestehende Verkehrsflächen genutzt. Eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz sowie an den ÖPNV ist gegeben.	+
5. Landwirtschaft Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges Abfall und Abwasser; Sonstige	Mit dem künftigen Baurecht werden die abfallwirtschaftlichen Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan geregelt.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Da die Böden nicht ausreichend versickerungsfähig sind, wurde festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zwischenspeichern und gedrosselt in verrohrten Gräben „Bach“ einzuleiten ist.	+
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien	Die Planung schafft Baurecht auf einer innerörtlichen bereits bebauten Wohnbaufläche. Durch die bestehenden Gebäude und Erschließungsflächen wird die zu überplanende Grundstücksfläche bereits zu ca. 46 % versiegelt bzw. teilversiegelt.	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (Verwendung durchlässiger Beläge, Anpflanzung von Bäumen etc.) mindern die Auswirkungen.	+

Abb. 9: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“ und 5 „Landwirtschaft“ ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 „Gebäude“ und 4 „Verkehr“, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst.

Im Sektor 3 führten die geplante Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Umsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z.B. Energieversorgungskonzepte, weiterer Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/ hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die Nutzung bestehender Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Der Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ wird ebenfalls positiv (+) bewertet, auch wenn die verdichtete Planung zunächst zu mehr Abwasseranfall und potenziell erhöhtem Regenwasserabfluss führen kann. Durch die Festsetzung zur Zwischenspeicherung und Ableitung des Niederschlagswassers werden Abflussspitzen reduziert, die Verdunstung gefördert und das Entwässerungssystem entlastet.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 „LULUCF“, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung gegenüber dem Ist-Zustand eine Mehrversiegelung gegeben; diese wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung wie z.B. eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, Verwendung durchlässiger Beläge und Pflanzgebote gemindert.

Insgesamt zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel v.a. über eine verkehrsgünstige Lage, flächensparende Erschließungsformen sowie ein Begrünungs- und Niederschlagswassermanagement wirken, während direkte Steuerungen der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	8.623 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	7.482 m ²	87 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.141 m ²	13 %