

- Teil B -

Markt Welden
Landkreis Augsburg



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
Baugebiet „Büschel“

- ENTWURF -

Begründung

vom 22.03.2022

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ in der Fassung vom 22.03.2022 (Entwurf).

Entwurfsverfasser

der 3. Änderung:

Arnold Consult AG

Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Lage und Bestand des Änderungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 0,7 ha große Änderungsbereich liegt im westlichen Randbereich der Ortslage Welden, unmittelbar südlich der Burckhartstraße und westlich der Josef-Schmuzer-Straße. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1319, 1319/2 (Teilfläche), 1349 und 1349/1, jeweils Gemarkung Welden.

Der nordöstliche Teilbereich des Änderungsgebietes (Flur Nr. 1349/1) wird bereits baulich durch ein Einzelhaus mit zugehöriger Garage genutzt. Bei dem Grundstück Flur Nr. 1349 handelt es sich bislang um eine private Grünfläche. Das Grundstück Flur Nr. 1319 im Süden des Änderungsgebietes wird im nördlichen und westlichen Randbereich durch eine üppige, mehrschichtige Baum-Strauch-Hecke geprägt. Auf dem Rest dieses Grundstückes befinden sich mehrere Obstbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur.



Abb. 1: Luftbild mit Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die innerhalb des Änderungsgebietes liegenden Grundstücke befinden sich größtenteils in privatem Eigentum. Lediglich bei dem Gehweg entlang der

Burckhartstraße handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, das im Eigentum des Marktes Welden liegt.

B) Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.1) Flächennutzungsplan

Im Rahmen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde bereits festgehalten, dass im Flächennutzungsplan des Marktes Welden, im Bereich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung am westlichen Ortsrand, landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Die im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung vorgesehene Abrundung wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB städtebaulich als ausreichend erachtet, um den zukünftigen Ortsrand von Welden zu definieren. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit eines Verzichts auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gesehen. Der Flächennutzungsplan sollte in absehbarer Zeit an die Bebauungsplanänderung angeglichen werden. Auch wenn diese Anpassung noch nicht erfolgt ist, wird an dieser Einschätzung auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 weiterhin festgehalten.

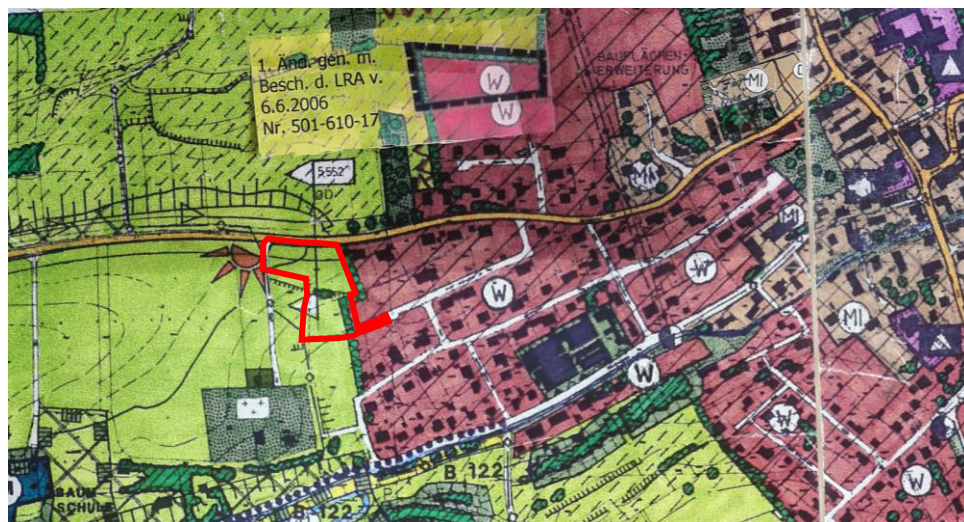


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Welden

B.2) Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ziel der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ war die planungsrechtliche Sicherung von allgemeinen Wohngebietsflächen (WA gemäß § 4 BauNVO) auf den Flächen im Osten

des Änderungsgebietes. Zudem sollten die Grünflächen und Grünstrukturen im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1319 erhalten werden. Auf dem Grundstück Flur Nr. 1349 im Nordwesten des Änderungsgebietes sollten die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Für die Erschließung des südlichen Wohngebietes ist eine Privatstraße in Verlängerung der Josef-Schmuzer-Straße vorgesehen.



Abb. 3: Auszug rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“

C) Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Seit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ im Jahr 2011 hat sich in den letzten Jahren auf dem Grundstück Flur Nr. 1349/1 bereits ein Wohngebäude angesiedelt, während das zweite planungsrechtlich gesicherte Wohngebäude auf Grundstück Flur Nr. 1319 (östlicher Teil) bislang noch nicht umgesetzt wurde. Die in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 auf privaten Grundstücksflächen (Flur Nr. 1349) vorgesehenen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstweise) wurden trotz entsprechender Aufforderung der zuständigen Fachbehörde bislang noch nicht umgesetzt. Nachdem sich bei diesem Grundstück zwischenzeitlich auch eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse ergeben hat und die Ausgleichsverpflichtung

weder vertraglich noch dinglich gesichert ist, hat der Markt Welden auch keine Möglichkeit die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung in diesem Bereich umzusetzen.

Um die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umsetzen zu können und den jeweiligen Anteil den einzelnen Bauherren auf verbindlich zuordnen zu können, soll eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ erfolgen. Ziel dieser Änderung ist eine Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung auf externen Flächen des Marktes Welden (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 1409) und eine verbindliche Zuordnung dieser zu den einzelnen Bauvorhaben. Die sonstigen Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes (allgemeine Wohnbauflächen, Grünflächen, Gehölzbestand etc.) werden unverändert beibehalten.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, nachdem die Grundzüge der Ursprungsplanung mit der Neuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt sind (siehe hierzu auch Kap. D).

D) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante 3. Änderung die Grundzüge der Planung der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

E) Naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung

Im einfachen Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ wurde für die in dieser Änderung geplanten baulichen Eingriffe (zwei Wohngebäude) bereits eine Bewertung vorgenommen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild infolge der planungsrechtlich gesicherten Baumaßnahmen zu erwarten sind (Eingriffsbewertung). Unter Berücksichtigung verschiedenster, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes gesicherter Minimierungsmaßnahmen (Versickerung Niederschlagswasser, weitestgehender Erhalt Gehölzbestand, Minimierung Bodeneingriffe etc.) wurde ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.750 m² ermittelt. Für die wohnbaulich zu entwickelnden Grundstücke Flur Nr. 1319 (Teilfläche) und 1349/1 setzt sich dieser wie folgt zusammen (Quelle: Einfacher Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 19.04.2011):

- Teilfläche Flur Nr. 1319 einschl. Erschließung (1.140 m²)
Verlust „Privatgarten mit Gehölzen“ (Faktor 1,0): 1.100 m²
Wohngebietsflächen (Faktor 0,25): 285 m²
- Flur Nr. 1349/1 (1.460 m²)
Wohngebietsflächen (Faktor 0,25): 365 m²

Zur Kompensation dieses Ausgleichsbedarfs wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ auf dem Grundstück Flur Nr. 1349 eine ca. 1.800 m² große Ausgleichsfläche zur Ausbildung einer Streuobstwiese planungsrechtlich gesichert. In den letzten Jahren hat sich aber gezeigt, dass eine Realisierung dieser Ausgleichsverpflichtung auf dem Grundstück Flur Nr. 1349 nicht möglich ist (siehe auch Kap. C).

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ soll zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung (1.750 m²) nun eine mindestens 1.750 m² große Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 1403, Gemarkung Welden, aus dem Öko-konto des Marktes Welden herangezogen und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden. Auf diesem Grundstück (Gesamtfläche ca. 1,3 ha) wurde im Jahr 2020 bereits ein extensiv genutztes artenreiches Grünland mit linearen Gehölzinseln aus heimischen Laubgehölzen und randlichen Saumstreifen aus Gräsern und Kräutern sowie einem Streuobstwiesenanteil umgesetzt.



Abb. 4: Auszug Ausschreibungsplan „Ökokontofläche auf Flurnummer 1409“

Von dem insgesamt ca. 13.075 m² (anrechenbarer Teil) umfassenden Grundstück Flur Nr. 1409 finden bislang bereits 5.340 m² als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 30 „Nördlich der Weldener Straße II“ und 4.500 m² als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“ Verwendung und sind diesen Bebauungsplänen auch bereits verbindlich planungsrechtlich zugeordnet. Die Restfläche von etwa 3.235 m² ist ebenfalls bereits hergestellt und fungiert für den Markt Weiden als Ökokontofläche für weitere Vorhaben. Von dieser Ökokontofläche werden nun 1.750 m² für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 abgebucht und dieser Bebauungsplanänderung auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (siehe Teilplan 2).

Mit dieser Zuordnung können die mit der innerhalb des Änderungsgebietes bereits planungsrechtlich gesicherten baulichen Nutzung (Wohnbebauung) verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden.

F) Ver- und Entsorgung

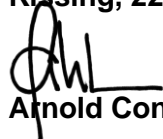
Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser, Strom,

Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über die anliegenden Straßen ist auch weiterhin eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

G) Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Baugebiet „Büschel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 22.03.2022


Arnold Consult AG