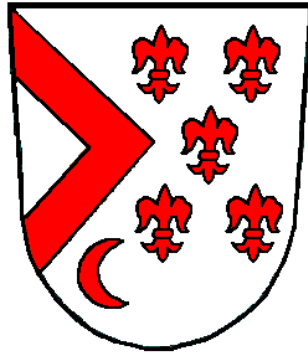


Stadt Wemding



Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“

mit Änderung des Bebauungsplans "Stadelmüllerweg - Kehläcker"
und "In der Scheibe" in Teilbereichen
auf Fl Nrn. 776, 4507/18, 4507/8, 4502 (TF), 4502/4(TF) und 4502/9(TF)
Gmkg. Wemding

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf 28.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1.	Allgemeines	01
1.1	Anlass der Planaufstellung	01
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	01
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	02
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	02
2.2	Liste der betroffenen Flurstücke	02
2.3	Flächenbilanz	02
2.4	Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze	03
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	04
3.1	Regionalplan	04
3.2	Flächennutzungsplan	04
3.3	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
3.4	Benachbarte Bebauungspläne	05
4.	Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	06
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	06
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	06
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	07
4.1.3	Bauweise, Baugrenze	07
4.1.4	Verkehrsflächen	07
4.1.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	08
4.1.6	Grünordnung	08
4.1.7	Immissionsschutz Märkte und Verkehr	08
4.1.8	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen	08
4.2	Örtliche Bauvorschriften	09
4.2.1	Dächer/ Dachgestaltung	09
4.2.2	Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen	09
4.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	09
4.2.4	Solaranlagen	09
5.	Hinweise	10

Teil 2 Umweltbericht

1.	Einleitung	11
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	11
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	15
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	15
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	16
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
2.6	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	17
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Anlagen:

- 1 - „Einschätzung potenzieller Lebensmittelstandorte zur städtebaulichen Neuordnung“ vom 20.10.2025, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftberatung
- 2 - „Stadt Wemding Sortiments- und Märktekonzept Teil Sortimentskonzept“ vom 28.03.2026, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftberatung

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ gefasst. Wemding verfolgt im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung der Stadt das Ziel, Einzelhandelsstandorte räumlich zu strukturieren und durch geeignete Bauleitpläne planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, eine kohärente, geordnete und rechtssichere städtebauliche Entwicklung für das gesamte Plangebiet zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Büro *becker + haindl, architekten, stadtplaner, landschaftsarchitekten* in Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Bahnhofstraße in einem Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Wemding. Das Gelände kann aufgrund der geringen Neigung als eben bezeichnet werden.

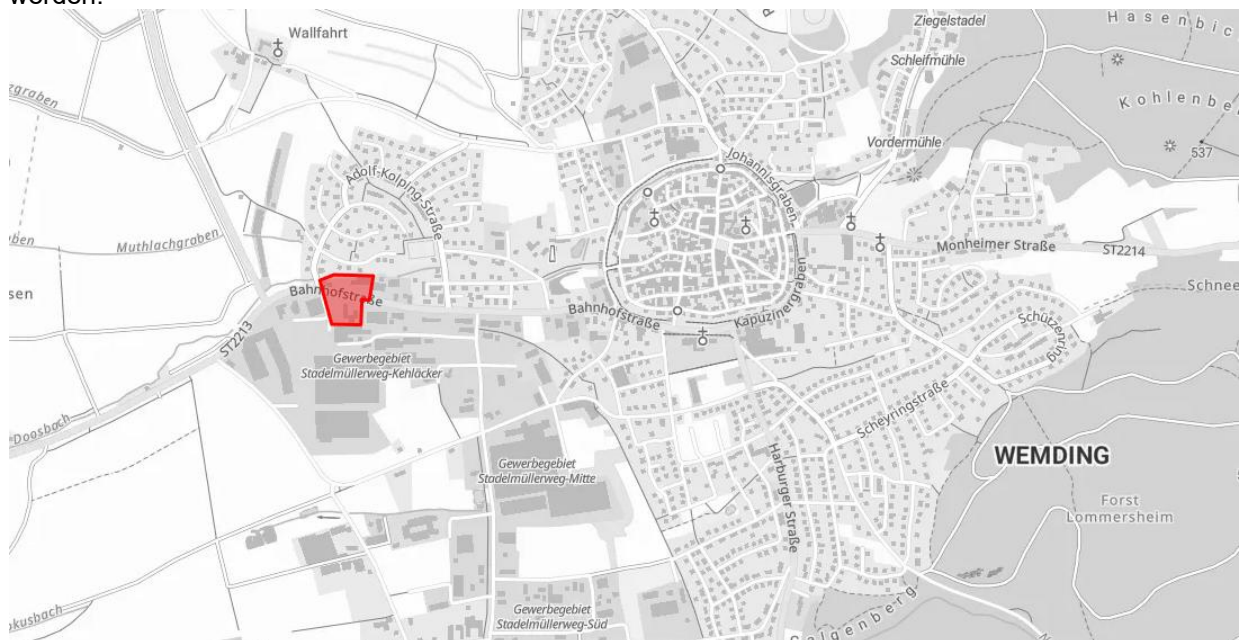


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Quelle: Bayern Atlas 2026)

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 15.835 m².

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flur-Nrn. 1753/12, 1753/29, 1753/14, 1753/27, 1753/15, 1753/16, 1753/17 und 1753/31 der Gemarkung Wemding.

Im Osten durch die Flur-Nrn. 4 535/2, 4507/11, 4502 (Tlf.), 4502/9 (Tlf.), 4502/4 (Tlf.) und 778/26 der Gemarkung Wemding.

Im Süden durch die Flur-Nr. 781 der Gemarkung Wemding.

Im Westen durch die Flur-Nrn. 776/1, 4502/4(Tlf.), 4502/9 (Tlf.), 4502 (Tlf.), und 1751/1 der Gemarkung Wemding.

Überplante Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flur-Nrn. 776, 4507/8, 4507/18, 4502 (TF), 4502/4(TF) und 4502/9(TF) der Gemarkung Wemding.

2.3 Flächenbilanz

Baufläche	14.005 m ²	88,40 %
- MI	6.230 m ²	39,35 %
- SO	7.775 m ²	49,08 %
Verkehrsfläche	1.415 m ²	8,95 %
Öffentliche Grünfläche	415 m ²	2,65 %
Geltungsbereich	15.835 m²	100 %

2.4 Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wemding aus dem Jahr 2006 ist die Ortsdurchfahrtsgrenze der Staatsstraße St 2214 westlich des Plangebiets dargestellt.

Im Bebauungsplan „Stadelmüllerweg – Kehlacker“, 10. Änderung (2017), sowie entsprechend der tatsächlichen Situation vor Ort befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze hingegen östlich des Planungsgebiets.

Damit besteht zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den aktuellen planungsrechtlichen bzw. tatsächlichen Gegebenheiten eine Diskrepanz hinsichtlich der Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze. Für die vorliegende Planung wird die aktuelle Lage entsprechend der tatsächlichen Situation sowie der neueren Planung zugrunde gelegt.



Abb. 2: Stadt Wemding Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, ohne Maßstab

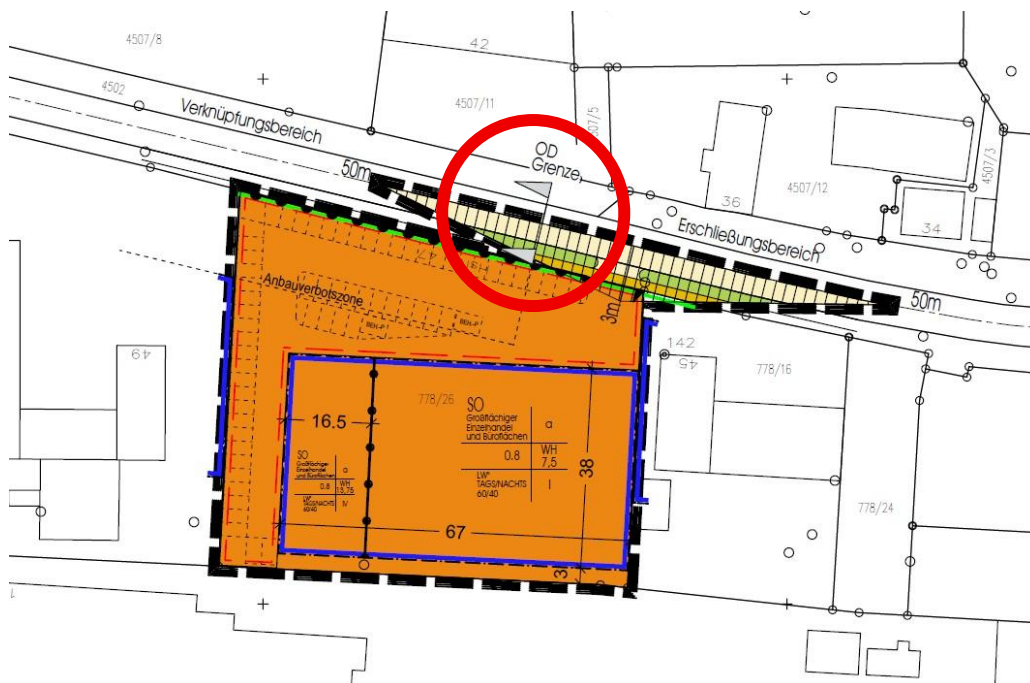


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan „Stadelmüllerweg – Kehlacker“, 10. Änderung (2017), ohne Maßstab

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Stadt Wemding gehört zur **Planungsregion (9) Augsburg** und liegt im Landkreis Donau-Ries. Im Regionalplan der Region Augsburg ist Wemding als **zentraler Ort der Grundversorgung (Grundzentrum, ehemals Unterzentrum)** eingestuft.

Zentrale Orte haben die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen und eine entsprechende Versorgungsfunktion für das Umland zu übernehmen. Hierzu zählt insbesondere die Sicherstellung einer leistungsfähigen Nahversorgung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.

Der Nahbereich der Stadt Wemding umfasst neben dem Stadtgebiet auch die umliegenden Gemeinden. Aufgrund dieser Funktion kommt der Stadt eine überörtliche Versorgungsbedeutung zu. Die Stärkung der zentralörtlichen Funktionen sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen stellen zentrale Ziele der Regionalplanung dar.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Zielsetzungen entsprochen. Durch die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird die Nahversorgungsfunktion der Stadt Wemding gesichert und an aktuelle Anforderungen des Einzelhandels angepasst. Gleichzeitig wird durch die räumliche Steuerung des Einzelhandels, insbesondere durch die Beschränkung Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Mischgebiet, eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, vermieden.

Die Planung trägt somit zur Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Wemding im Sinne der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet (MI), teilweise als Verkehrsfläche sowie als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 4: Stadt Wemding Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, ohne Maßstab

3.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Schutzgebiet

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete betroffen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert im südlichen Bereich teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadlmüllerweg – Kehläcker“ einschließlich dessen Änderungen.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan „In der Scheibe“ an.

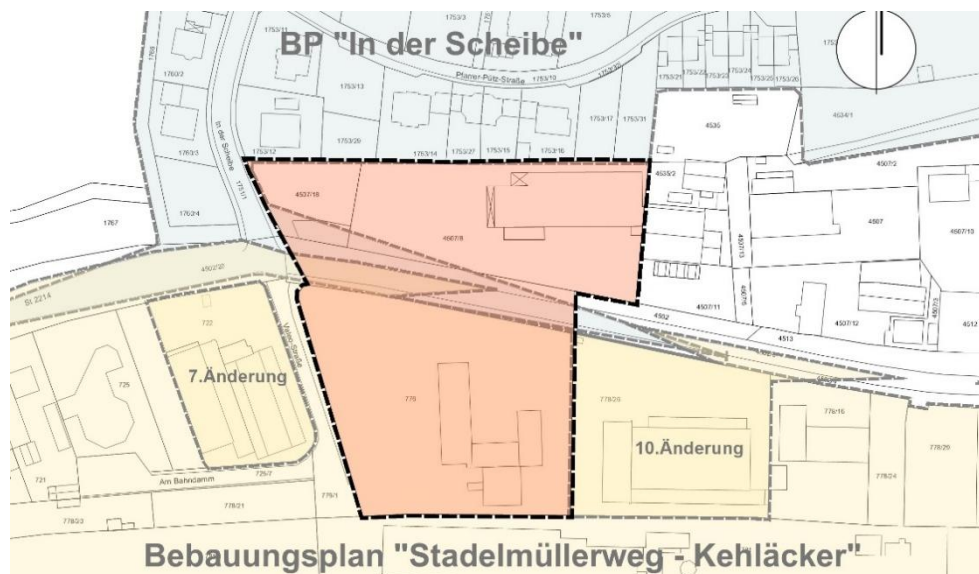


Abb. 5: BP "Stadlmüllerweg - Kehläcker" mit Änderung und BP „In der Scheibe“, ohne Maßstab

4. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Für das nördliche Planungsgebiet wird ein „MI“ (Mischgebiet) festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebiets dient der Entwicklung einer verträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung werden im Mischgebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, ausgeschlossen. Grundlage hierfür ist das „Sortiments- und Märktekonzept der Stadt Wemding“ (28.03.2026). Ziel ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Vermeidung unerwünschter Einzelhandelsentwicklungen.

Im MI sind zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- sonstige Gewerbe- oder Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
 - Möbel, Einrichtungsgegenstände, Küchen
 - Gartenartikel, -bedarf, Pflanzen/ Blumen
 - Zooartikel, Tierbedarf
 - Großteilige Sportartikel, Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör
 - Bauelemente/ -stoffe, Baumaterialien, Baumarktartikel, Kamine/ Kachelöfen, großformatige Eisen, Metall, Holz- und Stahlwaren
 - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
 - Leuchten und Zubehör
 - Autoteile und Autozubehör
 - Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
 - Boote und Zubehör

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
 - Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs
 - Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren sowie Gesundheitsartikel
 - Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck und persönliche Ausstattungsgegenstände
 - Haushaltswaren, Heimtextilien und Einrichtungszubehör
 - Bücher, Schreibwaren und sonstige Medien
 - Elektro- und Telekommunikationsartikel
 - Spielwaren sowie Baby- und Kinderartikel
 - kleinteilige Sport- und Freizeitartikel
 - Brillen und Zubehör, Hörgeräte, Akustik
 - sonstige zentrenrelevante Kleinartikel

SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Für das südliche Planungsgebiet wird ein „SO“ (Sondergebiet) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung am Standort. Durch die Bündelung des Lebensmitteleinzelhandels im Sondergebiet wird die Versorgungssituation an aktuelle Anforderungen angepasst und gleichzeitig eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vermieden.

Im SO sind zulässig:

- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb bis max. 1.400 m² Verkaufsfläche
- ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
 - Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak
 - Drogerie- und Parfümeriewaren
 - Heimtiernahrung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt maximal:

- im Mischgebiet (MI): **0,6**
- im Sondergebiet (SO): **0,8**

Vollgeschosse

SO: 1 oberirdisches Geschoss, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO
als Höchstgrenze

MI: 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO
als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt **10,0 m**.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur maximalen Firsthöhe (FH).

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf **max. + 0,50 m** über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) liegen.

Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Verkehrsfläche (OK Straße) an der Gebäudemitte.

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m werden zugelassen.

Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Baugrenze definieren die räumliche Anordnung und Ausdehnung der Bebauung und gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenverkehrsfläche ist im Plan zeichnerisch dargestellt und befindet sich auf dem Flur. Nr. 4502/9 (Tlf.).

Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg ist im Plan zeichnerisch dargestellt und verläuft zwischen den beiden Baugrundstücken auf den Flurstücken Nrn. 4502 (Tlf.) und 4502/4 (Tlf.).

Einfahrtsbereich

Die Einfahrtsbereiche wurden in der Planzeichnung markiert.

Sichtdreieck

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung sowie von sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und Sichtdreiecken dienen der Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung sowie der Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Plangebiet.

4.1.5 Hauptversorgungsleitungen

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld verlaufen bestehende unterirdische Versorgungsleitungen. Eine 20-kV-Leitung verläuft im Bereich des Gehwegs entlang des Sondergebiets sowie westlich des Plangebiets innerhalb der angrenzenden Straße und südlich des Plangebiets über ein benachbartes Grundstück.

Die Leitungen sind bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

4.1.6 Grünordnung

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als Straßenbegleitgrün dient der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums sowie der Gliederung des Verkehrsraums. Bestandsbäume im Straßenraum sind zu erhalten.

4.1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aussagen zum Immissionsschutz befinden sich in Bearbeitung und werden zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

4.1.8 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

Abbruch

Der Abbruch umfasst das auf dem Flurstück Nr. 776 befindliche Gebäude und ist im Plan zeichnerisch dargestellt.

Darstellung Planungsstand

Das geplante Gebäude mit Freiflächen auf dem Flurstück Nr. 776 ist im Plan zeichnerisch unverbindlich dargestellt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer gestalterisch verträglichen Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Durch Vorgaben zur Dachgestaltung, zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zu Einfriedungen, Werbeanlagen und Solaranlagen wird ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet und städtebaulich unerwünschte Entwicklungen werden vermieden.

4.2.1 Dächer/Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer (FD) sowie Sattel- und Pultdächer (SD, PD).

Die Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° bis 10°, bei Sattel- und Pultdächern 10° bis 22°.

Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

4.2.2 Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen

Lagerflächen und Nebenanlagen

Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen, insbesondere Anlieferungsbereiche, sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Unbebaute Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sowie die außerhalb der Betriebs- und Lagerflächen liegenden Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m ohne Sockel zulässig.

Stellplätze und Begrünung

Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen.

4.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Anlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

4.2.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf Dächern zulässig und erwünscht.

Sie sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche anzuordnen. Der maximale Abstand zur Dachhaut beträgt 0,20 m.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen auch in aufgeständerter Bauweise zulässig.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5. Hinweise

Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auffüllungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzung des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

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-A1 38 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

nachrichtliche Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen und Bestandsgebäude

Grundlage der Planzeichnung ist die digitale Flurkarte der Stadt Wemding.

Alle Maßangaben in m

Alle Maßangaben der Planzeichnung sind in Metern angegeben.

Ortsdurchfahrtsgrenze / Anbauverbotszone

Die Darstellung der Ortsdurchfahrtsgrenze sowie der Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St 2214 erfolgt nachrichtlich.

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wemding, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern sowie bestehende und geplante Standorte planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Bahnhofstraße in einem Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Wemding.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplans
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wemding ist das Plangebiet teilweise als Mischgebiet (MI), teilweise als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße
Flächenbedarf	15.835 m ²

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers unter Berücksichtigung der Anlage 1 „Einschätzung potenzieller Lebensmittelstandorte zur städtebaulichen Neuordnung“ und 2 „Stadt Wemding Sortiments- und Märktekonzept Teil Sortimentskonzept“ des Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftberatung.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima / Luft	Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich geprägten Bereich am westlichen Ortsrand von Wemding. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen und Nutzungen ist das Gebiet klimatisch bereits vorbelastet. Eine besondere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftbahn ist nicht gegeben.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Umgestaltung des derzeit überwiegend versiegelten Gebiets und die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen ist mit einer leichten Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering einzustufen. <u>keine Erheblichkeit</u>
Boden	Das Plangebiet liegt in einem bereits gewerblich vorgeprägten Bereich. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch bestehende Nutzungen bereits eingeschränkt bzw. weitgehend nicht mehr vorhanden.	Bereits versiegelte Flächen werden aufgebrochen. Es kommt zu Verdichtungen durch Baumaschinen und Bauarbeiten. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Im Rahmen der Planung werden zudem bestehende versiegelte Flächen teilweise entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt, wodurch die Bodenfunktionen lokal verbessert werden können. <u>keine Erheblichkeit</u>
Fläche	Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes entlang der Bahnhofstraße und ist bereits zu großen Teilen von gewerblichen Nutzungen umgeben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und Vorbelastung weist die Fläche eine gute Eignung für die geplante bauliche Entwicklung auf.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Flächeninanspruchnahme durch Baumaschinen, Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Keine Inanspruchnahme zusätzlicher unversiegelter Flächen, da eine bestehende Bebauung überplant und erweitert wird. Die Flächenstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert bzw. wird leicht verbessert. <u>keine Erheblichkeit</u>
Wasser	<i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch vermutlich aufgrund der Topographie eher oberflächennah.	<i>Grundwasser</i> Voraussichtlich keine Beeinträchtigung	<i>Grundwasser</i> Durch die teilweise geplante Entsiegelung und versickerungsfähigen Bereiche wird die Versickerungsleistung des Gebiets verbessert, sodass zur Grundwasserneubildung beigetragen wird.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Keine Beeinträchtigung <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	<i>Fließ- und Stillgewässer</i> Keine Beeinträchtigung <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Grundstücke sowie Verkehrsflächen mit begleitenden Grünstrukturen im Straßenraum.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Die Einzelbäume entlang der Straße bleiben erhalten. Versiegelte Flächen werden durch die Neuplanung teilweise aufgebrochen und entsiegelt. <u>keine Erheblichkeit</u>
Mensch	Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Entlang der Bahnhofstraße bestehen Fuß- und Radwege.	Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Baulärm für die nördlich angrenzende Wohnsiedlung sowie die Verkehrsteilnehmer der Bahnhofstraße. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Durch die Umplanung wird ein bestehendes Gewerbegebiet einem neuen Nutzen zugeführt, welcher der Nahversorgung dient. <u>keine Erheblichkeit</u>
Landchaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Versiegelte Flächen dominieren das Erscheinungsbild.	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	Das Plangebiet ist bereits bebaut. Auf dem südlichen Grundstück sind Neubau vorgesehen. Zudem werden bestehende Stellplatzflächen begrünt, wodurch sich eine Aufwertung des Gebietes ergibt. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung. <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>	Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung. <u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u>

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Das Plangebiet umfasst bestehende gewerblich geprägte Flächen sowie einen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten, bisher nicht näher geordneten Bereich.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine gezielte städtebauliche Weiterentwicklung und Neuordnung des Gebiets. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird neu strukturiert und durch die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel weiterentwickelt, während der nördliche Bereich als Mischgebiet planungsrechtlich geordnet wird.

Insgesamt bleibt der Gebietscharakter erhalten, wird jedoch funktional und gestalterisch verbessert. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Durchführung der Planung verbleibt das Gebiet in seiner derzeitigen, nur teilweise geordneten Struktur. Eine städtebauliche Weiterentwicklung sowie die angestrebte funktionale Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Modernisierung der Nahversorgung, würden nicht erfolgen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt vorhandener Straßenbäume- Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze- Dachbegrünung auf Flachdächern
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Förderung der Versickerung durch Entsiegelung und Anlage versickerungsfähiger Flächen- Geordnete Ableitung von Niederschlagswasser
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt vorhandener straßenbegleitender Bäume- Ergänzende Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplätze und Freiflächen
Mensch	<ul style="list-style-type: none">- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne zusätzliche erhebliche Belastungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none">- Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung in das Ortsbild- gestalterische Aufwertung bislang stark versiegelter Flächen
Kultur- u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">- Derzeit keine vorgesehen

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes-Naturschutz-Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 15.835 m².

Der Bestand stellt sich als überwiegend gewerblich geprägter und bereits weitgehend versiegelter Bereich mit bestehenden Einzelhandelnutzungen, Verkehrsflächen sowie straßenbegleitenden Grünstrukturen dar. Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit überwiegend als Gewerbegebiet (GE) sowie teilweise als Mischgebiet (MI) festgesetzt.



Abb. 6: Darstellung des Bestands, ohne Maßstab (B + H, 2026)

Insbesondere im Bereich des Sondergebiets wird die bislang nahezu vollständig versiegelte Fläche durch die Neuplanung teilweise entsiegelt und begrünt. Insgesamt ergibt sich gegenüber dem Bestand eine Verbesserung der bestehenden Situation, insbesondere durch:

- Erhalt der bestehenden Straßenbäume
- keine Rodung von Gehölzen oder Bäumen
- Festsetzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze
- Reduzierung bzw. Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer GRZ von 0,8
- Schaffung zusätzlicher Grün- und Pflanzflächen im Zuge der Neuordnung
- gestalterische und grünordnerische Aufwertung des bislang stark versiegelten Standortes

Da **keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird auf eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verzichtet.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmitteleinzelhandel im Stadtgebiet geprüft. Grundlage hierfür war insbesondere das Märktekonzept der Stadt Wemding, in dem potenzielle Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und Auswirkungen auf die Nahversorgung untersucht wurden.

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Verlagerung und Neuordnung des bestehenden Lebensmittelstandortes an der Bahnhofstraße gegenüber einer Neuansiedlung an anderen Standorten die städtebaulich verträglichste Lösung darstellt. Durch die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen an einem bereits vorgeprägten Standort können zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden sowie bestehende Versorgungsstrukturen gesichert werden.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Artenschutz und Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ wird ein bereits überwiegend gewerblich genutzter Bereich am westlichen Ortsrand von Wemding städtebaulich neu geordnet. Ziel der Planung ist insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie die geordnete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hierfür werden ein Mischgebiet (MI) sowie ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Besondere Schutzgebiete oder bekannte Bodendenkmäler sind nicht betroffen. Die bestehenden Straßenbäume bleiben erhalten, zusätzliche Baumpflanzungen werden festgesetzt. Zudem werden im Zuge der Neuordnung Teilflächen entsiegelt und zusätzliche Grünflächen geschaffen. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der bestehenden Situation.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Begrünung, zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung tragen zusätzlich zur Minimierung möglicher Umweltauswirkungen bei.

Insgesamt wird die Planung aus städtebaulicher und umweltfachlicher Sicht als verträglich bewertet.

Aufgestellt: 28.04.2026

Wemding, den

Wemding, den

Bearbeitung:

Stadt Wemding:

.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

.....
vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler

becker + haindl architekten .
stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding