
GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Otto-Wanner-Straße Nord“

MIT 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 27.08.2018

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND 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:
Werner Dehm & Evelyn Schwarz

INHALTSVERZEICHNIS

F) BEGRÜNDUNG	3
0. Änderungsinhalte	3
1. Anlass der Planung	3
2. Verfahren gem. § 13b BauGB	4
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5. Übergeordnete Planungen	8
6. Ziele und Zwecke der Planung	12
7. Planungskonzept	12
8. Begründung der textlichen Festsetzungen	14
9. Energie	21
10. Flächenstatistik	22

F) BEGRÜNDUNG

0. ÄNDERUNGSIHALTE

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich, da folgende Veränderungen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt wurden:

- Die Gemeinbedarfsfläche wird herausgenommen, der Kindergarten kann als Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zugelassen werden. Der Bereich wird als WA 3 in der überarbeiteten Planung festgesetzt. die Baugrenzen nach Süden zum WA 2 werden dabei angepasst und auf 12,50 m erweitert (siehe hierzu Begründung zu den Abstandsflächen)
- Überarbeitete Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung für WA3
- Die Festsetzung zu WA 2 wird dahingehend präzisiert, dass die Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2a BauGB auf eine Tiefe von 0,5 H, jedoch mindestens 6 m Abstand festgesetzt werden.
- Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wurde an die Rechtsprechung zu Verfahren gem. §13 b BauGB angepasst.

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ ist der Bedarf der Gemeinde Klosterlechfeld an neuen Wohnbauflächen. Das Plangebiet eignet sich für ein allgemeines Wohngebiet, da es an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und die städtebauliche Struktur im Westen der Gemeinde ergänzt.

Es sind vor allem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Es soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. 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.

Außerdem wird in dem Planbereich auch dem Bedarf der Gemeinde für einen Kindergarten in der überbaubaren Grundstücksfläche WA 3 entgegengekommen.

2. VERFAHREN GEM. § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB am 20.07.2017 möglich.

Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes liegt bei rund 8.933 m² berechnet mit

- GRZ 0,3 für die Baufelder WA 1 (16.763 m² * 0,3 = 5.029 m²),
- GRZ 0,4 für die Baufelder WA 2 (5.357 m² * 0,4 = 2.143 m²) und
- GR max. 1400m² für WA 3 (Kiga) (= 1.400 m²).

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.

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.

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.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 39.780 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1647, 1648/2, 1650/1, 1651/1, 1651/2, 1652/1, 1652/2, 1653/3, 1653/4, 1654/1, 1654/2, 1655/1, 1655/2, 1656/1, 1656/2, 1657/1, 1657/2, 1658/1, 1658/2, 1659/1, 1659/2, 1660/1, 1660/2, 1661/1, 1661/2, 1662/3, 1663/2, 1664/2, 1665/2, 1666/2, 1667/2, 1681/2, 1681/3, 1681/4, 1681/5, 1681/8, 1647/6 sowie Teilflächen der Flurnummern. 1587/5, 1653/2, 1420, 1420/4, 1419/13, 1681/46, 1681/6, 1681/7.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Klosterlechfeld und innerhalb der Gemarkung Untermeitingen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

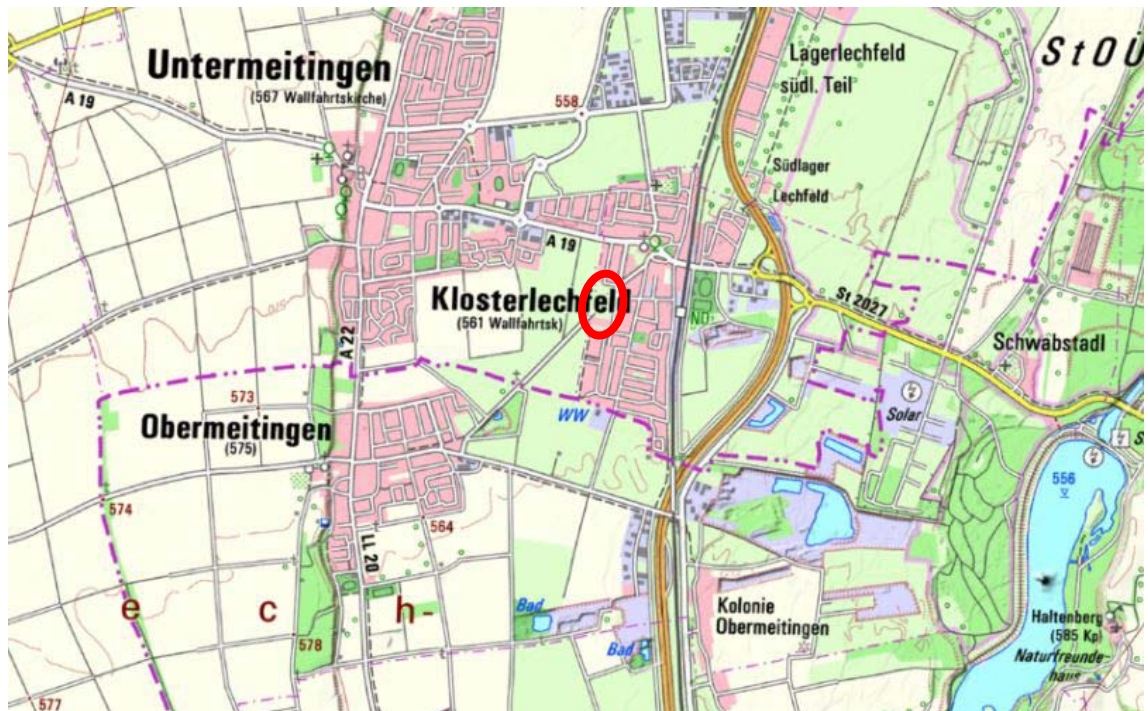


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o.M.
(© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Klosterlechfeld, etwa 250 m südlich von der Kreisstraße A 19, die die Zentren der Gemeinden Klosterlechfeld und Untermeitingen verbindet. Das Plangebiet wird im Norden, Osten sowie Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

3.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Außerdem besteht auf den Flurnummern 1664/2 und 1665/2 ein Betrieb für Kleintierhaltung und Brennholzhandel.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o.M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gelände weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Gehölzstrukturen sind nur im Bereich des Betriebes für Kleintierhaltung und Brennholzhandel vorhanden. Im Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege (abgerufen am 11.12.2017) sind keine Boden- oder Baudenkmäler auf der Fläche oder direkt angrenzend verzeichnet. Weder im Planungsumgriff noch in unmittelbarer Nähe sind Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

Nach der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern besteht das Bodenvorkommen in dem Gebiet aus Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Schotter). Das heißt, es ist davon auszugehen, dass nach der Bodenschicht ein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist und dass die Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb des anstehenden Oberbodens auf den Baugrundstücken möglich ist.

Die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen haben keine besondere Bedeutung für das Kleinklima in dem Planungsbereich. Die Gehölzstrukturen sind aufgrund des kleinen Umfangs eher unbedeutend für Filterung der Luftschadstoffe, die durch die Verkehrsbelastung angrenzender Straßen entstehen.

Im Plangebiet stehen keine Oberflächengewässer an. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, aufgrund der topographisch tieferen Lage des Lechs und des aufgeschlossenen Grundwasservorkommens im Kiesgewinnungsgebiet Obermeitingen (südöstlich von Obermeitingen, westlich der B17, Freizeitgebiet) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in größerer Tiefe (mind. 6 m) ansteht.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Wallfahrtsweg gilt als Straße mit besonderer Straßenraumqualität, die zu begrünen ist. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

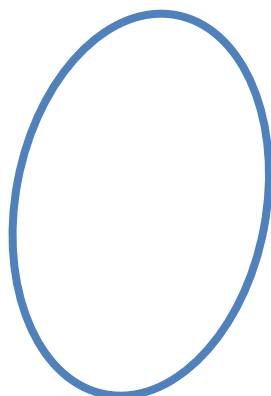


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan o.M.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im südlichen Bereich wird auf einer Fläche von etwa 2.570 m² in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ eingegriffen. Festgesetzte Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen werden überplant.



Abb. 4: Rechtskräftiger B-Plan Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ mit überplanter Fläche o.M.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungs-programms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten. Die Teilfortschreibung des LEP hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - als 'Allgemeiner ländlicher Raum' definiert.

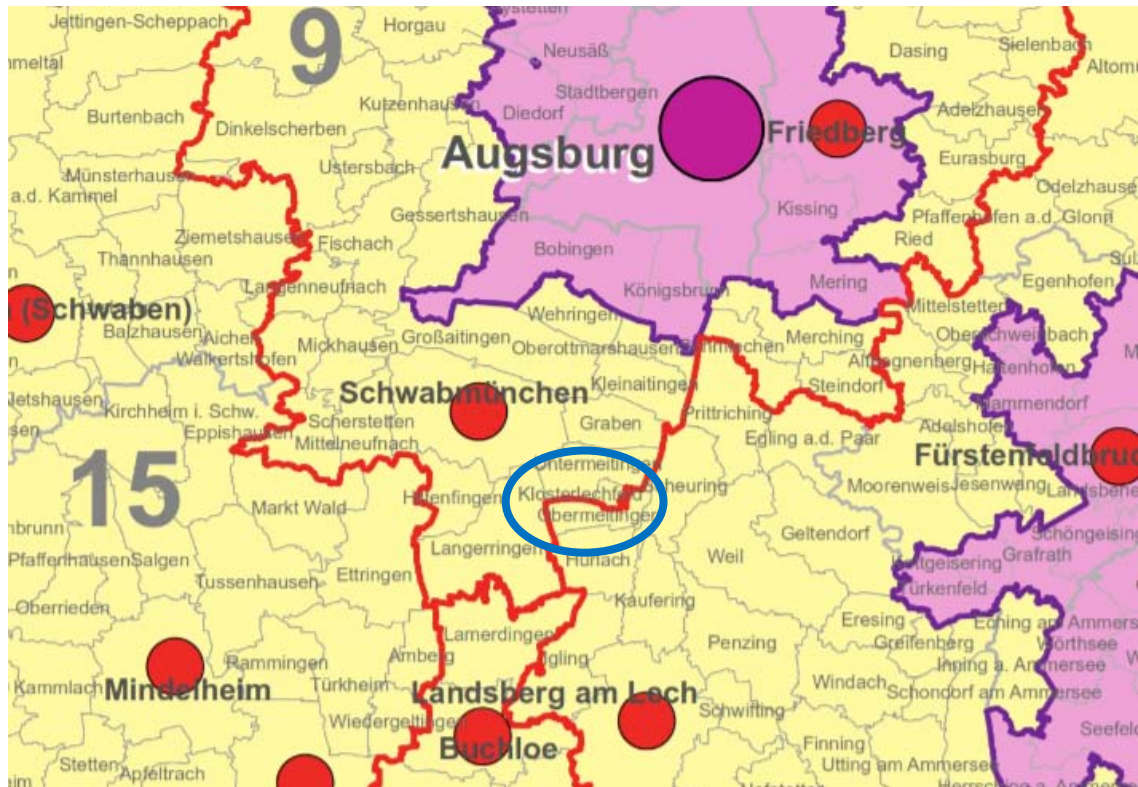


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP 2013

Raumstruktur

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. (G 2.2.2 LEP)

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. (G 2.2.5 LEP)

Siedlungsstruktur

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

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

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

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

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

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

Bildung

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (Z 8.3.1 LEP)

[Sie] tragen in besonderer Weise zur Chancengerechtigkeit für die Menschen bei. Diese Einrichtungen und Angebote sind deshalb für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von erheblicher Bedeutung und flächendeckend in zumutbarer Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach diesen Einrichtungen und Angeboten führen. Dieser ist durch ein bedarfsgerechtes Vorhalten barrierefreier Einrichtungen in allen Teilräumen Rechnung zu tragen. (Zu Z 8.3.1 (B) LEP)

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.

Laut Regionalplan der Region Augsburg von 2007 liegt die Gemeinde Klosterlechfeld im allgemeinen ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwabmünchen. Westlich von der Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Nähe zu dieser Entwicklungsachse ist auch Klosterlechfeld ein attraktiver Wohnort und hat einen hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen.

Außerdem gilt die Gemeinde Untermeitingen zu dessen Gemarkung auch Klosterlechfeld gehört, als „bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“, was die Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum unterstreicht.

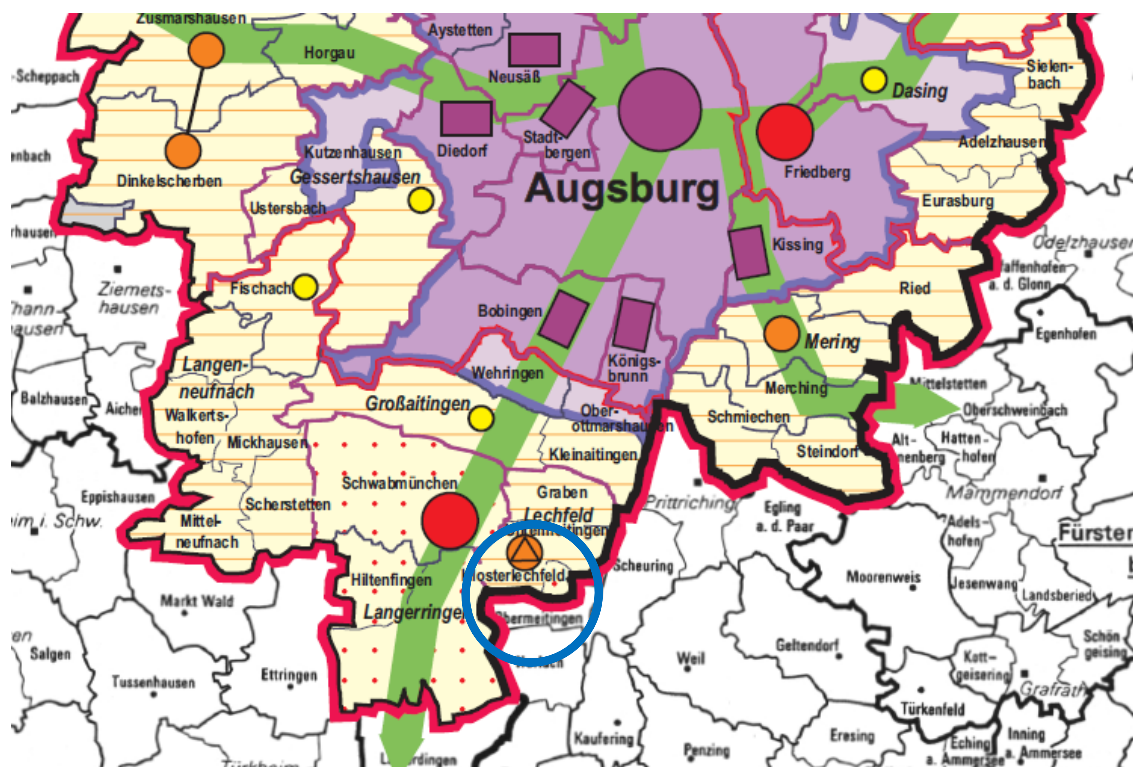


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

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. (A I 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 geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (B V 1.1 (G))

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))

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden. (B V 2.2 (Z))

Die Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfsgerechte Erweiterung sollen in allen Teilen der Region angestrebt werden. Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden. (B III 1.1 (Z))

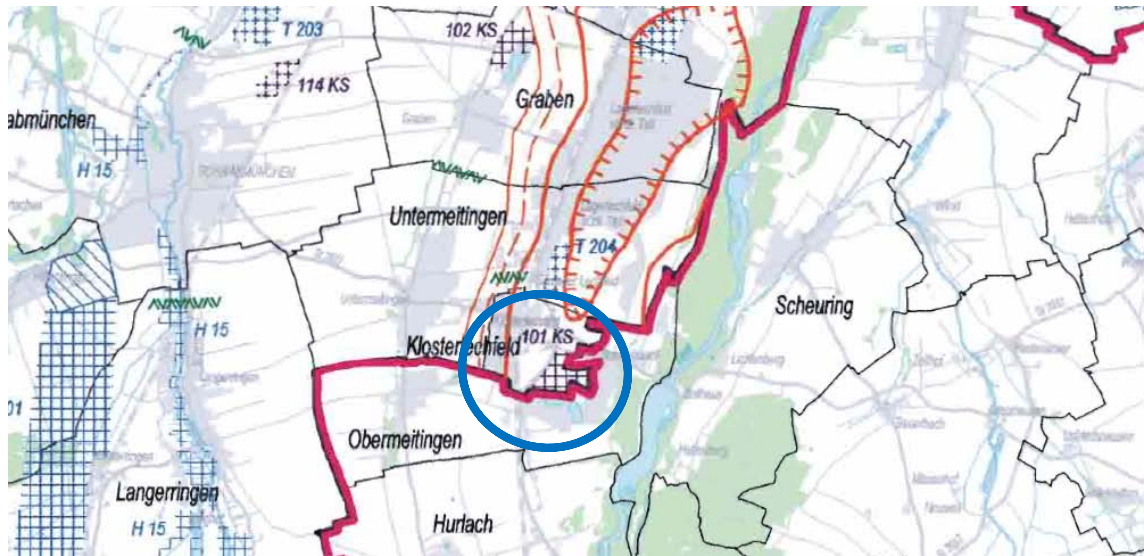


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Planbereich befindet sich in der inneren Teilzone Ci (> 64 dB (A) bis 67 dB (A)) des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist ein Wohnangebot zu schaffen, sowohl mit Geschosswohnungsbau als auch mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Außerdem wird in dem Plangebiet noch ein angemessener Standort für einen Kindergarten gesichert. Durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ soll eine ortsverträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet und zudem den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden.

Mehr als die Hälfte der Flurstücke sind im Besitz der Gemeinde, so dass die Umsetzung des Bebauungsplanes durch ein Umlegungsverfahren erfolgen muss.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Durch die fächerartige Anordnung der Gebäude und der Grundstücke wird die Wallfahrtsstraße, die diagonal durch das Areal verläuft, hervorgehoben. Außerdem wird dadurch auch eine Süd-West-Orientierung der Häuser und Gärten ermöglicht. Im Norden, mit dem Vorteil der Nähe zum Zentrum, ist eine großzügige Fläche für einen Kindergarten und für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Zum Kindergarten hin wird eine verdichtete Bebauung durch Mehrfamilien- und Stadthäusern vorgesehen. Nach Süden hin soll eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

7.2 Verkehrskonzept

Die Problematik des Verkehrsknotens im Nordosten, wo die Otto-Wanner-Straße, die Elias-Holl-Straße, die Alpenstraße und die Obermeitinger Straße zurzeit ungünstig in einem spitzen Winkel aufeinandertreffen, wird durch die Entzerrung des Verkehrs gelöst. Die Elias-Holl-Straße wird weitergeführt und mündet in einer neu geplanten Straße, die die Poststraße mit der Nord-Süd-verlaufenden Alpenstraße verbindet. Die Situation wird auch dadurch entschärft, dass der Knotenpunkt und Treffpunkt der Otto-Wanner-Straße und Elias-Holl-Straße durch einen befestigten Platz ersetzt wird.

Im Norden und im Süden wird die Möglichkeit einer zukünftigen Anbindung zur geplanten Umgehungsstraße freigehalten. Die Wallfahrtsstraße wird als beidseits begrünter Fuß- und Radweg gestaltet, was die Wohnqualität im Planungsbereich erhöht.

Es entstehen zwei Schleifen von der Otto-Wanner-Straße aus, die zum größten Teil die Erschließung der einzelnen Grundstücke sichern. Die übriggebliebenen Grundstücke im südlichen Bereich werden durch die mögliche Anbindungsstraße zur geplanten Umfahungsstraße erschlossen.

Im nördlichen Bereich gibt es ein Parkplatzangebot für den Kindergarten. Entlang der Otto-Wanner-Straße sind Längsparkplätze gedacht, die auch dem Bedarf der schon bestehenden Wohngebiete im Westen und Süden zugutekommen.

Die Gemeinde Klosterlechfeld diskutierte die Frage, ob die Obermeitinger Straße wirklich als Hauptverkehrsstraße bezeichnet werden darf. Der Gemeinderat stellte auch klar, dass das Eigentum an der Straße bereits bei der Gemeinde Klosterlechfeld liegt. Sie ist im Zuge der Umgemeindung in die Straßenbaulast der Gemeinde Klosterlechfeld übergegangen.

Die vom Büro Schlothauer & Wauer ermittelte Verkehrsbelastung von aktuell 900 Kfz pro Tag stellte der Gemeinderat in Frage. Messungen der Gemeinde Klosterlechfeld kommen auf 250 Kfz pro Tag.

Im Gemeinderat herrschte Übereinstimmung, dass die Buslinie 712 und der Schulbus künftig nicht mehr über das Baugebiet fahren sollten. Nachdem weder die Südstraße noch die Wiesenstraße wirklich für einen Busverkehr geeignet sind, sollte die Route von Obermeitingen über die Lechfelder Straße, die Lechstraße östlich der B 17 und die Schwabstadler Straße in die Gemeinde Klosterlechfeld führen. Hier sind zwei Haltestellen, beim Netto Schwabstadler Straße und am Franziskanerplatz, vorgesehen. Nach Umbau des Bahnhofs mit Buswendeschleife sollte auch eine Haltestelle am Bahnhof eingerichtet werden. Mögliche und umsetzbare Busrouten werden derzeit vom AVV überprüft.

Der Kfz-Verkehr wird über den zweiten Bügel im Baugebiet angebunden, wie es der Bebauungsplanentwurf vorsieht. Diese Straße wurde aufgrund der höheren Verkehrsbelastung mit 6,5 m Breite und einem Gehweg geplant.

7.3 Grünordnungskonzept

Für ein schöneres Bild des Areals werden im nördlichen Bereich die freien, öffentlichen Flächen begrünt. Der Wallfahrtsweg wird beidseitig von einem

Grünstreifen mit festgesetzten Baumbepflanzung begleitet. Das kommt der Atmosphäre im ganzen Areal zugute und sorgt, neben den Mindestanforderungen für Bepflanzungen auf den einzelnen Grundstücken, für eine geordnete Durchgrünung des Planbereiches.

Für einen harmonischen Übergang in die Landschaft sind Baumgruppen entlang der westlichen Grenze auf privaten Grünflächen festgesetzt.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Da es sich um eine Ergänzung einer bestehenden Wohnsiedlung am Ortsrand handelt und um die ruhige Wohnlage nicht zu stören, beispielsweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt.

Im WA sind ausnahmsweise neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die Fläche im WA 3 wird gem. § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO u.a. „Anlagen für soziale Zwecke“ festgesetzt. Dadurch wird, Vorhabens gemäß, der Standort für den Kindergarten gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 im WA 1 und 0,4 im WA 2. Der vorgesehene Kindergartenstandort im WA 3 darf max. 1400m² überbauen. Dies garantiert ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Damit wird der angrenzende Gebietscharakter bewahrt. Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf aber durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dadurch wird genügend Spielraum für Nebenanlagen gesichert.

Im Baufeld WA 1 sind Gebäude mit maximal II Vollgeschossen zulässig; wobei die Zulässigkeit in zwei Gebäudetypen differenziert wird (II und I+D). Im Baufeld WA 2 sind Gebäude mit maximal III (II + D) Vollgeschossen zulässig. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit wurden auch die Wand- und Gesamthöhen differenziert festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wird im WA 1 und WA 2 die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in Anlehnung an die Umgebung festgesetzt. In der Fläche für WA 3 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, damit bei Bedarf auch Gebäudelängen über 50 m realisiert werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung weiträumig festgesetzt. Damit wird eine flexible Bebauung der Grundstücke und optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Anbringung von Photovoltaikanlagen und der Besonnung der Wohnräume gewährleistet.

Im WA 2 werden Abstandsflächen auf 0,5 H, jedoch mindestens 6 m Abstand festgesetzt, um im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Eine angemessene Besonnung und Belichtung der Aufenthaltsräume ist dabei sicherzustellen.

Um die erwünschte und gebotene städtebaulich verdichtete Bebauung zum bestehenden Siedlungsrand gewährleisten zu können werden die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 (5) BayBO von 1 H im Bebauungsplan im WA2 auf 0,5H mindestens jedoch 6 m Abstand verkürzt.

Die Festsetzung einer abweichenden (geringeren) Tiefe der Abstandsflächen erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 2a BauGB. Mit diesem Ansatz wird eine dichtere Baustruktur ermöglicht, was einerseits dazu beiträgt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und andererseits hilft sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB.

Neben den genannten städtebaulichen Aspekten wurde zudem auch die Belichtungssituation der angrenzenden Grundstücke sowie der geplanten Gebäude im Bereich des WA2 untersucht um zu prüfen, ob trotz Verkürzung der Abstandsflächen nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet sowie seiner Umgebung gegeben sind. Die Prüfung gelangte zu folgenden Ergebnissen:

Die Verkürzung der Abstandsflächen im WA2 führt zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

1. WA2 – Südost nach Südwesten zum WA1:

Der durch Baugrenzen vorgegebene Abstand zwischen den Hauptgebäuden beträgt 10 m. Im Bereich des WA 1 ist die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 9,0 m. Selbst unter Berücksichtigung der maximalen Höhenunterschiede gem. Ziff 3.2 der Satzung von 0,5 m (ein Gebäude wird 0,25 m unterhalb, das gegenüberliegende Gebäude wird 0,25 m oberhalb der Bezugshöhe errichtet) ist der Abstand zwischen den Gebäuden im WA2 nach Süden immer noch größer, wie die maximale Gebäudehöhe im WA 1. Es ergibt sich damit aber auch gesichert ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad. Das entspricht dem Grundprinzip der Bemessung der Abstandsflächen nach der BayBO 1962. Dieser Lichteinfallswinkel garantiert eine ausreichende Belichtung. Damit liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dieser Seite der Gebäude im WA2 vor.

Für die Situation der Gebäude im WA 1 ist dies zwar nicht festzustellen: Die Gebäude im WA 2 können durch die verkürzte Abstandsfläche näher heranrücken mit der Folge, dass der Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht eingehalten werden kann, dies erscheint aus Sicht der Gemeinde jedoch akzeptabel, da die Gebäudenordseite betroffen ist. Eine ausreichende Belichtung der Gebäude im WA 1 kann ohne weiteres über die West-, und Ostseite, insbesondere jedoch über die Südseite erfolgen. Einschränkungen des sozialen Wohnfriedens drängen sich ebenfalls nicht auf, bzw. sind hinnehmbar, da üblicherweise die zum ständigen Aufenthalt gedachten Räume in Wohngebäuden nicht nach Norden orientiert werden.

2. WA 2 – Südost nach Osten:

Hier beträgt der Abstand zur östlichen vorhandenen Bebauung auf Fl. Nr. 1705/1 25 m (die ebenfalls im nördlichen Teilbereich betroffene Fl.Nr. 1706 ist in diesem Bereich nicht bebaut und kann auch nicht bebaut werden, da die Mindestabstandsfläche nach Norden gem. Art. 6 Abs.4 BayBO 3m beträgt).

Das Bestandsgebäude auf Fl. Nr.1705/1 hat eine Höhe von max. 9,5 m (II+D), so dass für die Gebäude im WA2 Südost nach Osten in jedem Fall ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt ist. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 1705/1 wäre sogar bis zu einer Höhe von 25 m belichtungstechnisch noch vertretbar, nach § 34 BauGB jedoch nicht möglich. Für die östlich der Otto-Wanner-Str. vorhandene Bebauung führt die Verkürzung der Abstandsflächen im WA 2 im Umkehrschluss auch nicht zu maßgeblichen Einschränkungen der Belichtung: Wie dargelegt, ist der Abstand größer, wie die maximale Gebäudehöhe im WA 2.

Zudem werden auch die Bestandsgebäude östlich der Otto-Wanner-Straße nach wie vor uneingeschränkt von Süden und auch von Osten belichtet. Aufgrund des Abstandes ist auch keine Einschränkung des sozialen Wohnfriedens erkennbar.

3. WA Südost nach Nordwesten (WA 2 West):

Der Abstand zwischen den Baugrenzen im WA 2 West beträgt 13 m und damit mehr wie die max. Gebäudehöhen im WA 2. damit ist ein uneingeschränkter Lichteinfallswinkel von 45 Grad wechselseitig nach wie vor gegeben.

4. WA2 Nordost nach Südwesten:

Der Abstand zwischen den Baugrenzen beträgt 16 m. Die maximale Gebäudehöhe im WA2 Nordost und Nordsüd beträgt 12,0 m. Selbst unter Berücksichtigung des variablen unteren Bezugspunktes (+- 0,25m) ist der Abstand somit größer als die möglichen Gebäudehöhen, sodass ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad uneingeschränkt gegeben ist. Aufgrund des Abstandes ist auch keine Einschränkung des sozialen Wohnfriedens erkennbar. Gleiches gilt für die Nordseite der möglichen Bebauung im WA 2 Süd.

5. WA Nordost nach Nordwesten:

Hier besteht aufgrund der privaten Grünfläche westlich des Wallfahrtsweges eine uneingeschränkte Belichtungssituation. Nur in einem kleinen Teilbereich im Norden grenzt das Baufenster des WA3 an, jedoch mit einem Mindestabstand von 14 m, der somit größer ist, wie die maximale Wandhöhe im WA 2 und WA 3 und somit die Belichtung im WA 2 und 3 wechselseitig nicht unzumutbar einschränkt.

6. WA Nordost nach Nordosten:

durch die dort festgesetzten Verkehrsflächen entstehen Freibereiche, die weder für die Bebauung im WA 2 noch die umgebende Bebauung im Bestand zu Einschränkungen der Belichtungssituation im Vergleich zur Regelabstandsfläche nach BayBO führen.

7. WA Nordost nach Osten:

Hier beträgt der Abstand zur östlichen vorhandenen Neu-Bebauung auf Fl. Nr. 1704/2: ca. 23 m (die ebenfalls im südlichen Teilbereich betroffene Fl.Nr. 1419/12 ist in diesem Bereich nicht bebaut und kann auch nicht bebaut werden, da die Mindestabstandsfläche nach Süden gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO 3m beträgt).

Das (neue) Bestandsgebäude auf Fl. Nr.1704/2 hat eine Höhe von max. 9,0 m (E+D), so dass für die Gebäude im WA 2 Nordost nach Osten in jedem Fall ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad gewahrt ist. Eine Aufstockung des neuen Gebäudes auf Fl. Nr. 1704/2 wäre sogar bis zu einer Höhe von 23 m belichtungstechnisch noch vertretbar, nach § 34 BauGB jedoch nicht möglich.

Für die östlich der Otto-Wanner-Str. vorhandene Bebauung führt die Verkürzung der Abstandsflächen im WA 2 im Umkehrschluss auch nicht zu maßgeblichen Einschränkungen der Belichtung: Wie dargelegt, ist der Abstand größer, wie die maximale Gebäudehöhe im WA 2.

Zudem werden auch die Bestandsgebäude östlich der Otto-Wanner-Straße nach wie vor uneingeschränkt von Süden und auch von Osten belichtet.

Aufgrund des Abstandes ist auch keine Einschränkung des sozialen Wohnfriedens erkennbar.

8. WA 2 West nach Südwest zum WA 1:

Der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt 15 m, sodass im Hinblick auf die maximale Gebäudehöhe im WA 1 von 9,50 m (bzw. 10m unter Berücksichtigung der variablen Höhen des unteren Bezugspunktes) für die Südseite der Gebäude im WA 2 eine ausreichende Belichtung von 45 Grad gegeben ist und andererseits aufgrund der max. Wandhöhe im WA 2 von 12,0 m (bzw. 12,50m unter Berücksichtigung der variablen Höhen des unteren Bezugspunktes) für die Nordfassaden der Gebäude im WA 1 eine ausreichende Belichtung erhalten bleibt. diese Gebäude werden zudem tatsächlich belichtet über die West-, Ost und Südseiten.

9. WA 2 West nach Norden zum WA 3:

Im WA 3 ist eine Bebauung mit max. 12,5 m möglich, ebenso im WA 2. Der Abstand zwischen den Baugrenzen im WA 2 und WA 3 beträgt in der überarbeiteten Planung 12,5 m, sodass hier für die Nordseite der Gebäude im WA 2 der Lichteinfallswinkel von 45 Grad gegeben ist. Zudem ist nur die Nordseite betroffen. Für die Gebäude im WA 3 ist gleiches festzustellen, wobei hier zwar die Südseite betroffen ist, jedoch nach wie vor auch ausreichende Belichtung nach Westen und Osten gegeben ist.

10. WA 2 West nach Südosten zum WA 2:

vgl. oben zu 3.

11. WA 2 West nach Südosten zum WA 1:

Der Abstand zwischen den Baufenstern beträgt 13m. Wegen der max. möglichen Gebäudehöhen im WA 2 von 12,5 m ist damit ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad im WA 1 gegeben. Da die Gebäude im WA 1 ihrerseits nur max. 9,5 m hoch sein können, ist umgekehrt auch ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad für die Gebäude im WA 2 zu bestätigen.

Aspekte des sozialen Wohnfriedens werden in den angesprochenen Konstellationen jeweils nicht nachhaltig betroffen.

12. Innerhalb des jeweiligen Baufensters der

WA 2 Bereiche:

Hier wurde die Satzung ergänzt um die Vorgabe, dass die Abstandsflächen mindestens 6 m betragen muss. Somit ist sichergestellt, dass zwischen gegenüberliegenden Gebäuden jeweils ein Mindestabstand von 12 m eingehalten wird und damit bei einer maximalen Gesamthöhe von 12 m der Gebäude im WA 2 ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad bezogen auf das Fenster im EG des jeweiligen Gebäudes erhalten wird.

Dies gilt auch dann, wenn unter Ausnutzung des variablen unteren Bezugspunktes von +/- 0,25 m der Höhenunterschied 50 cm betragen sollte, da das untere Fenster eine Brüstungshöhe von mehr als 50 cm aufweist.

Aspekte des sozialen Wohnfriedens werden in den angesprochenen Konstellationen jeweils nicht nachhaltig betroffen.

8.4 Zulässige Haus-/Gebäudetypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen je Gebäude und im Doppelhaus max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig. Damit wird dem Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur und dem vorhandenen Ortsbild Rechnung getragen. Doppelhäuser sind nur ab einer Grundstücksfläche von 600 m² zulässig. Damit wird für eine einheitliche Anordnung der Gebäude gesorgt und es wird sichergestellt, dass für Doppelhäuser angemessene Grundstücksgrößen entstehen. Eine Verdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern ist nur im Norden des Areals (im WA 2) zum Kindergarten hin möglich, in Fortführung der Bebauung östlich der Otto-Wanner-Straße.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Gebäudegestalt

Die Belange des Ortsbildes werden dadurch berücksichtigt, dass für die Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen, weder grelle oder leuchtende Farben (wie z.B. RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026), noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind. Dies lässt signifikante Verunstaltungen des Ortsbildes ausschließen. Aus demselben Grund sind auch Blockbohlenfassaden nicht zugelassen.

Sowohl Doppelhaushälften als auch aneinandergebaute Garagen müssen aufeinander in der Höhe und in der Gestaltung angepasst werden. Damit wird für ein einheitliches Bild der Wohnbebauung gesorgt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Klosterlechfeld. Um einen Ortsrand mit einer ruhigen Dachlandschaft zu erzielen, sind bei geneigten Dächern keine Mansard-, Mansardwalm-, sog. Sargdeckel- und ungleichen Satteldächer zulässig.

Mit den Festsetzungen zu den Dachaufbauten bei den Hauptbaukörpern wird ein städtebaulich geordnetes Bild einer geschlossenen und ruhigen Dachlandschaft erzielt.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um ein optisches Einengen des Straßenraums zu vermeiden. Es ist festgesetzt, dass die Höhe der Einfriedungen von 1,2 m nicht überschritten werden darf. Darüber hinaus soll für Kleintiere und Amphibien kein Hindernis geschaffen werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Hecken zur Otto-Wanner-Straße sind in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ gedacht worden.

8.6 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind aus Gründen des Ortsbildes nur zur Erschließung und für die Anlage von Terrassen, Freisitzen oder Lichtgräben zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Geländeveränderungen vermieden werden.

8.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

8.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. So wird sicher-gestellt, dass keine zusätzliche Wege auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen. Dadurch wird für ein einheitliches, geordnetes Ortsbild gesorgt.

8.9 Grünordnung

Durch die Einhaltung des angegebenen Zeitraums für die Rodung von vorhandenen Gehölzen werden potenziell bestehende Arten geschützt. Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Für die öffentlichen Grünflächen sind die Festsetzungen enger gefasst worden, um einen einheitlichen Bild zu erzielen und um sicherzustellen, dass Bäume gepflanzt werden, die für den Straßenraum geeignet sind.

Für die privaten Grünflächen ist die Freiheit in der grünordnerischen Gestaltung größer. Wichtig ist, dass eine Straßenraumbegrünung und eine Mindestdurchgrünung des Areals entsteht.

Die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“, die innerhalb des Umgriffes des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 liegen, bleiben zum Teil bestehen und werden zum Teil überplant. Was überplant wurde, wird vom Ökokonto der Gemeinde 1:1 abgebucht, da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht durchgeführt worden sind.

8.10 Immissionsschutz

Erforderlich ist ein baulicher Mindestschallschutz hinsichtlich des vom militärischen Flugplatz Lechfeld erzeugten Fluglärms.

Mit diesen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Fluglärm) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

Innerhalb der Fluglärmzone C_i müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschall-dämm-Maß R'_{w, res} von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird eine schallgedämmte Belüftung empfohlen.

Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß R'_{w, res} ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.

Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) auszuführen. Definition Aufenthaltsräume: "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."

9. 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 Photovoltaik-anlagen 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 stark 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.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	39.780 m ²	100 %
1. Grundstücksflächen (einschl. 692 m ² priv. Grünfl.)	22.258 m ²	56 %
2. Öffentliche Verkehrs-/Versorgungsflächen	9.996 m ²	25 %
3. Öffentliche Grünflächen	3.591 m ²	9 %
4. WA 3 Anlagen für soziale Zwecke(Kindergarten)	2.935 m ²	7 %
5. Ausgleichsflächen	1.000 m ²	3 %