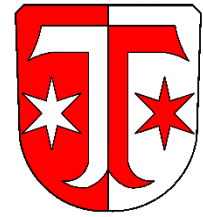

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 14

**„WOHNQUARTIER ZWISCHEN DER FRANKEN-
UND GARTENSTRASSE“**
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1
„Nördlicher Ortsrand“

E) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 28.04.2020

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Projektnummer: 19108

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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: Theresa Schüssler, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

E)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.	Übergeordnete Planungen	5
4.	Beschreibung des Planbereiches	9
5.	Umweltbelange	10
6.	Planungskonzept	11
7.	Begründung der Festsetzungen	12
8.	Energie	15
9.	Flächenstatistik	16

E) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Planung ist der Veränderungswunsch des Eigentümers des Flurstückes Nr. 1311. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Die Planung des Eigentümers sieht den Abbruch der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von 5 Doppelhäusern vor.

Aufgrund des hohen Wohnungsdruckes in Klosterlechfeld sieht die Gemeinde hier die Möglichkeit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Zuge der Entwicklung wurden die südliche und nördliche Erschließungsstraße mit einbezogen. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Teilaufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans soll die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung durch die 5 Doppelhäuser, die damit einhergehende Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Fläche, sowie der nachbarlichen Bebauung sichergestellt werden. Gleichzeitig soll dieser planungsrechtlich geordnet werden.

Um Belange des Ortsbildes sowie der Grünordnung besonders berücksichtigen zu können, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier zwischen Franken- und Gartenstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.038,7 m² (ca. 0,3 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangrundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses Gebiet wurde entsprechend des FNP bereits großteils mit Wohngebäuden bebaut. Das Vorhaben ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

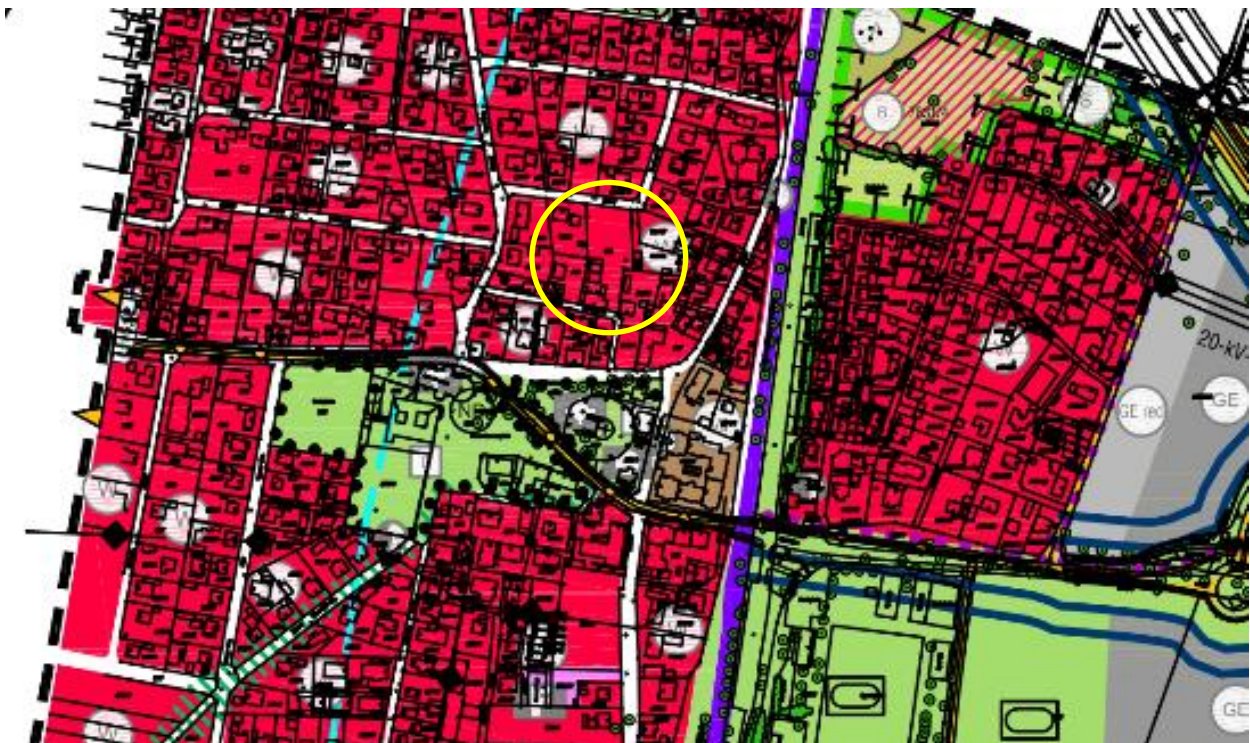


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017)

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

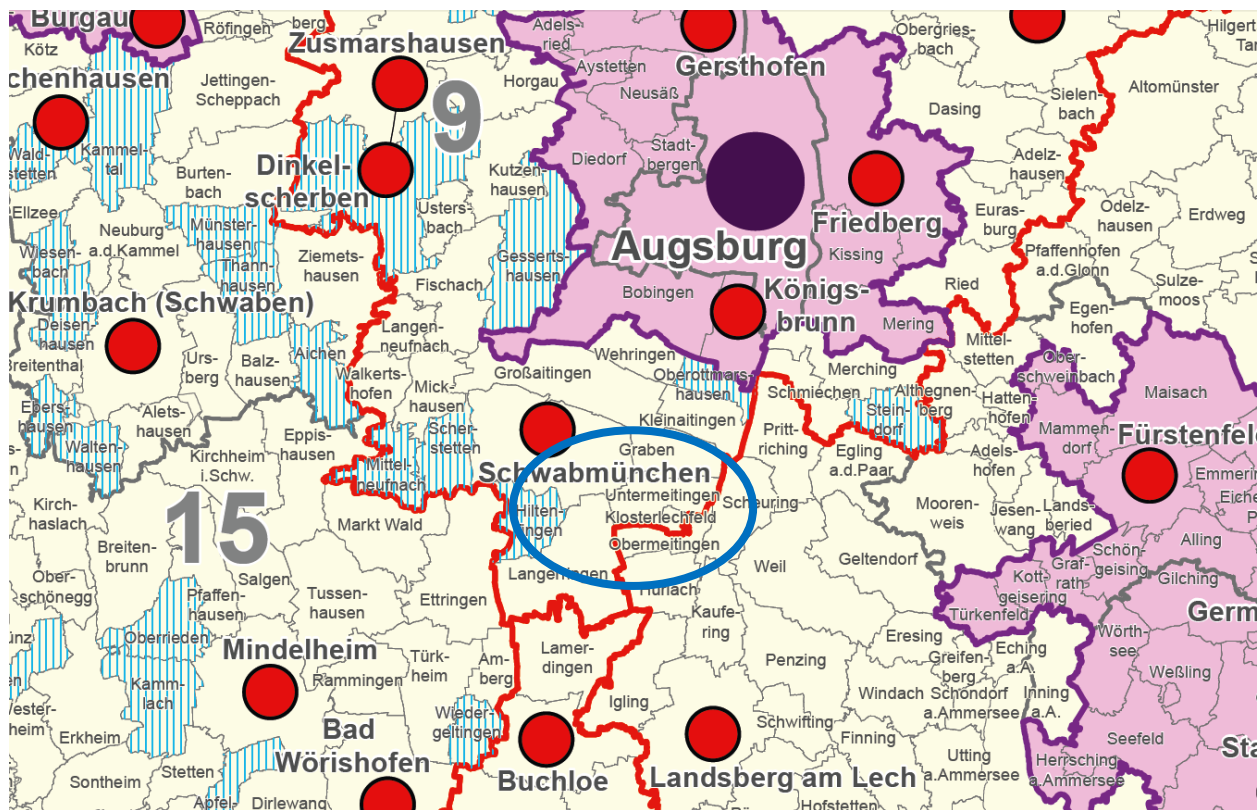


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP Teilfortschreibung 2018

3.1.1 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)

3.1.2 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)

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet werden keine besonderen Aussagen getroffen.

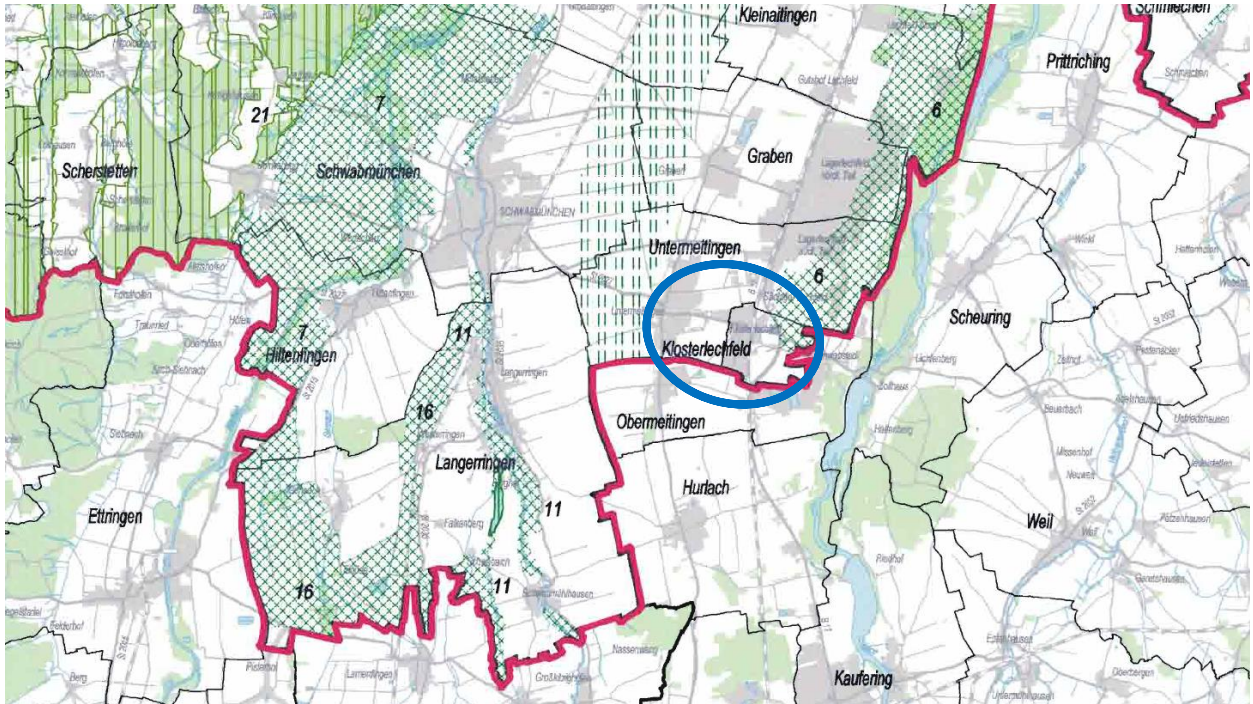


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Planbereich befindet sich in der inneren Teilzone B (> 67 dB (A) bis 75 dB (A)) des Lärm-schutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld.

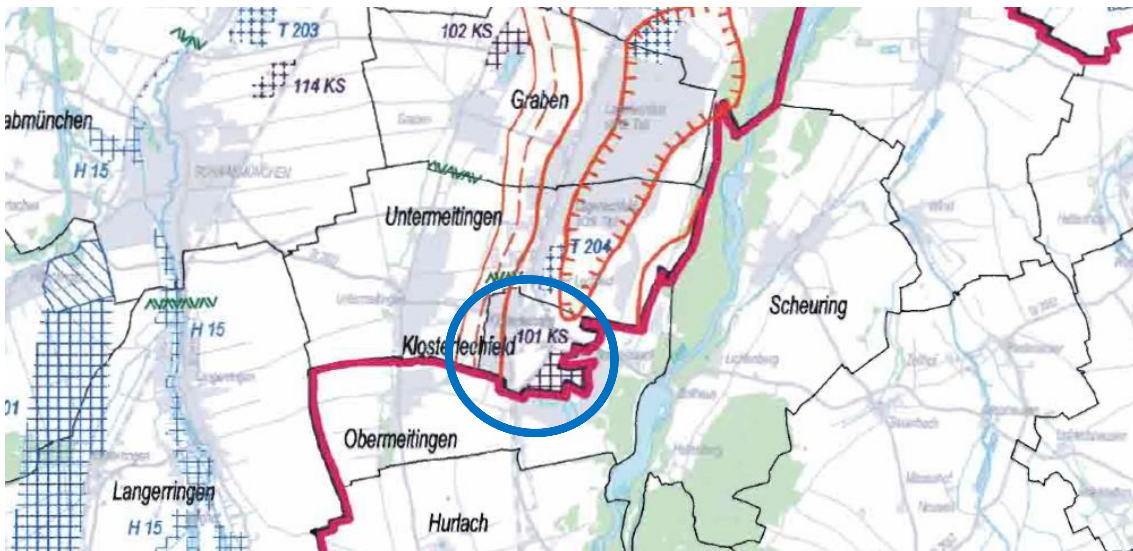


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.038,7 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1311 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1306/1 und 1300/45.

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

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

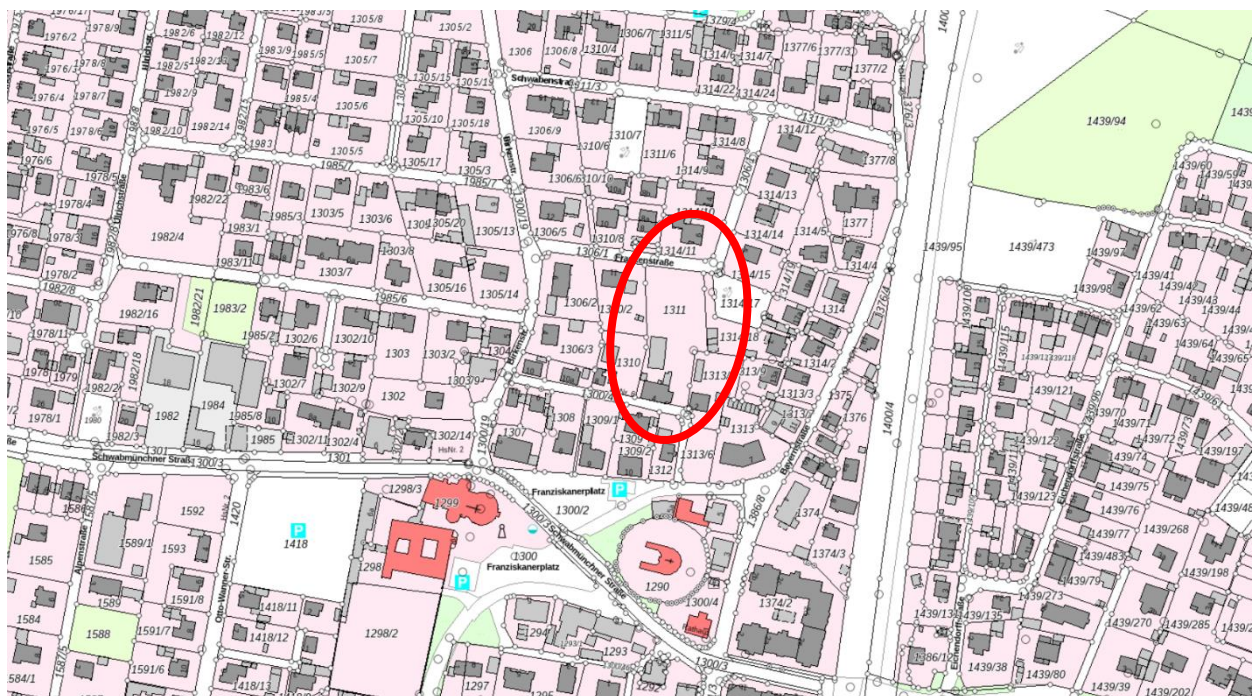


Abbildung 7: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Frankenstraße (Flur-Nr. 1306/1), die beidseitig an Wohnbebauung grenzt.
- Im Osten durch private Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung (Flur-Nr. 1314/18 und 1313/8).
- Im Süden durch die Gartenstraße (Flur-Nr. 1300/45), welche zum Franziskanerplatz führt und ebenfalls beidseitige Wohnbebauung erschließt.
- Im Westen durch private Grundstücke (Flur-Nr. 1310 und 1310/2) mit Bebauung durch Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Klosterlechfeld, im Landkreis Augsburg. Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Wohngebiets mit Bestandsgebäuden. Es befindet sich südlich und nördlich zwischen zwei Erschließungsstraßen des Wohngebiets.

Derzeit befindet sich ein Wohngebäude und diverse Nebengebäude auf dem Grundstück. Ebenso sind wenige Gehölzbestände in Form von Sträuchern und Nadelbäumen anzutreffen.

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist keine auffälligen Geländebewegungen auf und ist nahezu eben bei ca. 560 m ü. NHN.

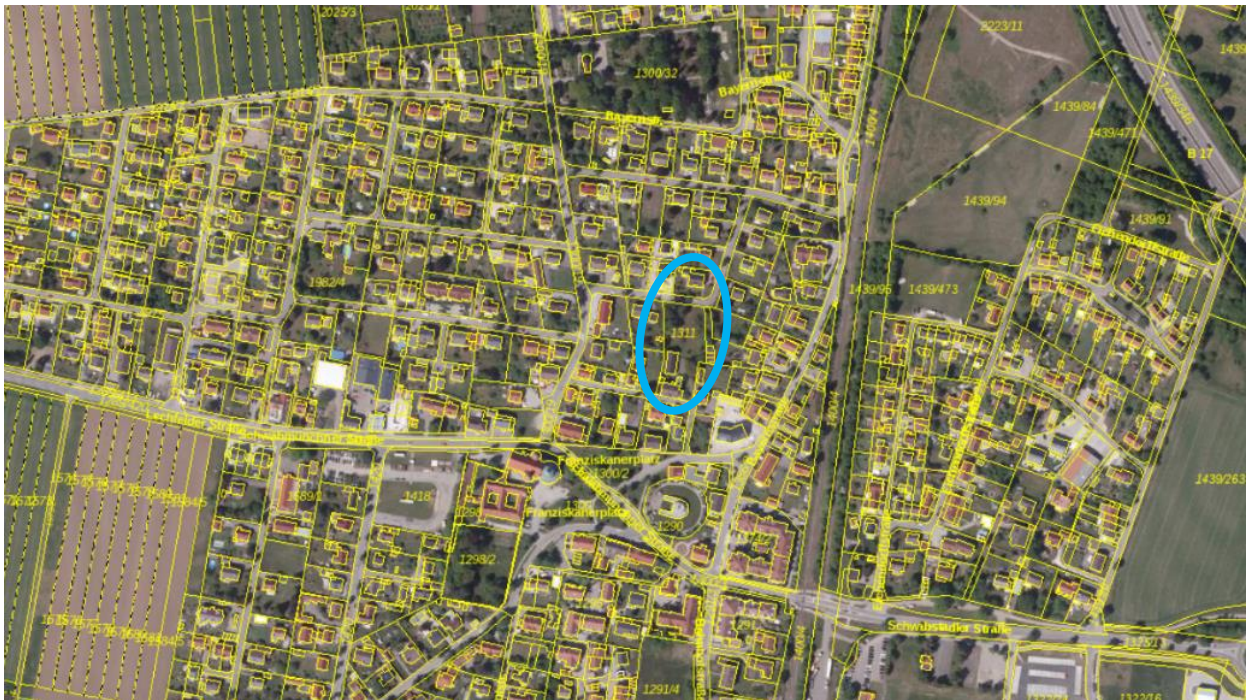


Abbildung 8: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

Entsprechend der Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch wurden die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze in Form von Sträuchern und Bäumen. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Im Zuge der Nachverdichtung welche aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs erforderlich wird können die Gehölze nicht erhalten werden. Im Rahmen der Baulandfreimachung wurden bereits einige Gehölze entfernt. Darunter Fichten und ein Walnussbaum.

Im Bebauungsplan wird daher das Grünraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans als Festsetzung eingeschlossen. In diesem werden vorwiegend heimische Pflanzen und Bäume ausgewählt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Baumstandorte festgesetzt um den Straßenraum aufzuwerten. Nebengebäude sind zwingend als Flachdächer mit Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese Maßnahmen sollen sich positiv auf das zukünftige Kleinklima im Plangebiet auswirken.

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Auch beim Abriss der Bestandsgebäude sind diese hinsichtlich möglicher Artenvorkommen wie Fledermäuse und Gebäudebrüter zu überprüfen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus sowie Nebengebäude wie Schuppen. Diese werden derzeit über die Gartenstraße erschlossen. Die Neubebauung soll zukünftig über die Gartenstraße und die Frankenstraße erschlossen werden. Entsprechend der umliegenden Gebäude und Nutzungsstruktur soll erneut Wohnbebauung entstehen, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Diese wird in durch 5 Doppelhäuser umgesetzt.

Durch die Anordnung der Gebäude entstehen kleinere Innenhöfe die als gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen und Spielflächen für die Kinder dienen sollen. Diese Flächen werden nicht den einzelnen Häusern zugeordnet.

6.2 Verkehrskonzept

Durch die Errichtung einer Tiefgarage werden die Fahrzeuge größtenteils unterirdisch angeordnet. Dadurch wird die Parksituation auf dem Grundstück und im Straßenraum stark entlastet. Eine Zufahrt wird am nördlichen Rand des Plangebiets direkt von der Frankenstraße errichtet. Durch diese Maßnahme wird eine anwohnerfreundliche Spiel- und Gemeinschaftsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze geschaffen. Zudem ist eine durchgängige fußläufige Verbindung der Gartenstraße mit der Frankenstraße möglich.

6.3 Grünordnungskonzept

Im gesamten Plangebiet sollen durch die Festlegungen der Bepflanzungen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans eine ausgewogene Durchmischung von Bäumen und Sträuchern das Plangebiet gestalten und das Kleinklima verbessern. Durch die Tiefgarage müssen nur wenige oberirdische Stellplätze errichtet werden, wodurch umso mehr Flächen

zur Begrünung zur Verfügung stehen. Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sorgen die Festsetzungen der Bäume für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Durch die Gründächer der Nebengebäude wird zusätzliche Fläche geschaffen die unter anderem zur Regenwasserrückhaltung dient. Heimische Heckenpflanzen sorgen für geschützte Außenräume mit ansprechender Aufenthaltsqualität sowohl in den Gärten als auch in den Gemeinschaftshofräumen. Kletterpflanzen an den Gebäudefassaden fügen sich als Schattenspender und Lebensraum für Insekten und Vögel in das Gesamtkonzept ein.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und entspricht damit wieder der ursprünglichen Nutzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, sowie dem Flächennutzungsplan. Zudem sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GR von mindestens 750 m² und maximal 760 m² für Hauptgebäude festgelegt. Die Wandhöhe wird auf 5,60 m bis 5,80 m und die Gesamthöhe auf 9,40 m bis 9,60 m festgelegt. Dies orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept von Stadthäusern mit 2 Vollgeschossen und ermöglicht so die gewünschte Nachverdichtung gem. § 13 a BauGB. Darüber hinaus werden so die Vorstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bebauungsplan gesichert.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sorgen dafür, dass sich das geplante Gebäude in das Ortsbild verträglich einfügt ohne überproportional zu wirken. Die beabsichtigte Bewohnerdichte für die innerörtlichen Lage wird dadurch ermöglicht.

Die überbaubare Grundfläche wird zudem einer Überschreitung für Tiefgaragen mit einer GR von mindestens 550 m² und maximal 570 m² festgelegt. Dies ist erforderlich um die nötigen Stellplätze für die 10 neuen Wohneinheiten herstellen zu können. Dadurch bleibt das neue Wohnquartier weitestgehend frei von Autos.

Die Festlegung der Grundfläche für Nebengebäude mit Stellplätzen und Carports von 740 m² bis 790 m² begrenzt und kontrolliert die Versiegelung des Quartiers.

7.3 Bauweise und Grenzabstände - Grundzug der Planung

Bauweise

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise, da es kein Erfordernis für die Festsetzung einer anderen Bauweise gibt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) beziehen sich auf die Hauptgebäude. Diese Fläche hält die maximalen Werte der BauNVO § 17 ein (siehe Tabelle).

Die Tiefgarage darf auch außerhalb dieser Grenzen liegen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Stellplätze großteils unterirdisch angeordnet und nachgewiesen werden können. Die Grundflächen sind jeweils für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Tiefgarage einzeln festgelegt. Dies deckt sich mit dem konkreten Vorhaben. Mehr Überbauung soll nicht zulässig sein.

	GRZ I	GRZ II	GRZ II mit TG
Umgriff ohne öffentliche Verkehrsflächen	2.767 m²		
GRZ	0,32	0,56	0,77
Grundflächen DH	880,0 m²	1.550,0 m²	2.120,0 m²
Doppelhäuser	760,0		
Terrassen	120,0		
Carports		25,0	
Wege		520,0	
Stellplätze		110,0	
Zufahrt Tiefgarage		15,0	
Tiefgaragen			570,0

Abstandsflächen

Abweichend von den Abstandsflächen der BayBO sind eigene Festsetzungen für die Tiefgarage mit Ihrer Einhausung erforderlich, um die Abfahrt in die Tiefgarage mit der erforderlichen Länge und an der Grundstücksgrenze errichten zu können. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

Die Erforderlichkeit einer Tiefgarageneinhausung ergibt sich aus schalltechnischen Gründen, um die Zufahrt zur Tiefgarage vollständig schließen zu können und damit den Lärmschutz der Nachbarn gewährleisten zu können. Bedingt durch die Vorgaben der zulässigen Rampenneigung ergibt sich die in § 3 Abs. 3 erforderliche Überschreitung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6, Abs. 9 BayBo, für die Tiefgarageneinhausung. Die Wirkung für den Nachbarn ist jedoch als geringe Beeinträchtigung darzustellen. Die nach BayBo erlaubten 9 m Grenzbebauung werden mit maximal 3 m Höhe eingehalten, die daran anschließende Grenzbebauung stuft sich nach den 9 m auf eine Höhe von 1,5 m ab und verläuft bis zum Ende der Einhausung bis zur Oberkante Gelände. Sie ist damit eher vergleichbar mit einer Einfriedung, welche die BayBO bis zu einer Höhe von 2 m entlang der Grenze zulässt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist die Anzahl der Wohneinheiten (je zwei pro Doppelhaus) beschränkt, dadurch wird die Bewohnerdichte und die erforderlichen Stellplätze gesteuert. Dies deckt sich mit der Planung laut Vorhaben- und Erschließungsplan.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Dächer

Als Dachformen wurden Krüppelwalm- und Mansarddächer ausgewählt. Diese ermöglichen eine optimierte Nutzung des Wohnraums, auch im Dachgeschoss. Die Doppelhaushälften müssen sich dabei immer auf Gleichheit abstimmen. Dadurch wird ein einheitliches, der Umgebung angepasstes Ortsbild gesichert. Dacheinschnitte sind zulässig um zusätzlichen Außenraum zu ermöglichen.

Nebengebäude müssen zwingend als Flachdach ausgebildet werden, dadurch entstehen keine zusätzlichen Verschattungen durch deren Dächer. Die Festsetzungen zur Dachneigung bei Hauptgebäuden ermöglichen die Optimierung der Wohnfläche.

Fassaden und Eindeckungen

Die Farbgebung von Dächern soll möglichst individuell handhabbar sein, daher wird ein breites Farbspektrum in rotem, rotbraunem und grauem Bereich festgesetzt. Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden. Dachbegrünungen sind bei Nebengebäuden und Carports zwingend auszuführen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken.

Einfriedungen

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese auf 1,20 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden. Zudem sind keine Einfriedungen zulässig die mehr als 70 Prozent geschlossen sind. Auch dies dient einer gemeinschaftlichen, ansprechenden Optik. Die Festlegungen der Zauntypen sorgen für ein harmonisches Straßenbild.

7.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet wird eine Tiefgarage für 17 der erforderlichen Stellplätze gefordert. Dies entlastet die oberirdischen Flächen und ermöglicht einen geringeren Versiegelungsgrad. Die Lage und Fläche der Tiefgarage und auch der oberirdischen Flächen für Stellplätze und Carports sind gemäß Planzeichnung genau definiert.

Die Tiefgaragenzufahrt muss mindestens 3 Meter Abstand zum öffentlichen Straßenraum aufweisen, um eine übersichtliche Ein- und Ausfahrt zu sichern.

Zwischen den Garagenzufahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche soll ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden (Stauraum). Zudem sind seitliche Einfriedungen in Zufahrten erst nach 5 Metern zulässig. So soll verhindert werden, dass unübersichtliche Situationen bei Ausfahrt eines PKW aus einer Garage auf eine Straße entstehen.

Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt um sicherzustellen das die Bewohner ihren Wohneinheiten entsprechend Stellfläche für ihre PKWs schaffen und somit der Straßenraum, durch ruhenden Verkehr, entlastet wird.

Aus Gründen des Gewässerschutzes und der Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sollen Stellplätze und Abstellflächen mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden.

7.6 Verkehrsflächen

Entlang der Gartenstraße wird der Straßenraum auf 7,0 m verbreitet um eine bessere durchfahrt trotz ruhendem Verkehr im Straßenraum zu ermöglichen. Der reibungsfreie Verkehrsfluss wird dadurch sichergestellt und die Straßenkurve übersichtlicher gestaltet.

7.7 Grünordnung

Die festgelegte Pflanzvorgabe stellt sicher, dass ein Mindestmaß an Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse innerorts angewendet wird. Zudem tragen die Maßnahmen zur Verschönerung des Ortsbilds bei.

7.8 Abgrabungen, Aufschüttungen

Ziel ist es das vorhandene Gelände möglichst zu erhalten. Somit wurden beim städtebaulichen Konzept keine Geländeänderungen geplant.

7.9 Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht aktuell Baurecht gem. § 34 BauGB. Für Bauvorhaben im Innenbereich muss der Umgang mit Immissionen auf der Ebene des Bauantrages geregelt werden und ein entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen werden. Die vorliegende Planung regelt als Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehendes Baurecht. Zudem werden durch die Planung keine neuen Konfliktlagen geschaffen, sondern nur Baurecht im Innenbereich neu geordnet. Die Gemeinde Klosterlechfeld sieht daher keine Veranlassung zur Erstellung eines entsprechenden schalltechnischen Gutachtens.

8. 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. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

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 bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3038,7 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2.809,5 m ²	92,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	229,2 m ²	7,5 %