
GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“

F) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 12.12.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 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

Projektnummer 16004

Bearbeitung:
CR

INHALTSVERZEICHNIS

F) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung	3
2. Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen	3
3. Verfahren gem. § 13b BauGB	6
4. Beschreibung des Planbereiches	7
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6. Übergeordnete Planungen	9
7. Ziele und Zwecke der Planung	13
8. Planungskonzept	13
9. Begründung der Festsetzungen	15
10. Energie	19
11. Flächenstatistik	20

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ ist der Bedarf der Gemeinde Klosterlechfeld an neuen Wohnbauflächen. Die Gemeinde weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren bzw. nur wenige Flächenpotentiale im bestehenden Innenbereich auf (siehe F 2). Damit kann eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet werden.

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. BEDARFSERMITTLUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Entsprechend des Schreibens des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07. Januar 2020 erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) ist die Gemeinde Klosterlechfeld im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Gemeinde ebenfalls im allgemeinen ländlichen Raum kartiert. Gleichzeitig wird Klosterlechfeld als Einzelgemeinde sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Die Gemeinde Klosterlechfeld ist verkehrstechnisch gut durch die Bundesstraße 17 sowie durch die Staatsstraße 2027 angebunden. Mit der Obermeitinger Straße und der Otto-Wanner-Straße kann das Plangebiet vollständig erschlossen werden.

Mit Stand 31.12.2021 verzeichnet die Gemeinde 2.964 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist bereits von 2.688 im Jahr 2011 um ca. 10 % auf 2.964 Einwohner

im Jahr 2021 angestiegen. Auch zukünftig ist für Klosterlechfeld mit einem stetigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. In Abbildung 1 ist u. a. die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Klosterlechfeld im Zeitraum von 2019 bis 2033 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist vom Ausgangswert 2019 mit 2.960 Einwohner mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 3.180 Einwohner im Jahre 2033 zu rechnen (Wachstum von ca. 7,5 %). Im Landkreis Augsburg ist von 2039 gegenüber 2017 ein Bevölkerungszuwachs von 2,5 % bis über 7,5 % prognostiziert und liegt damit über dem bayerischen Mittel.

Hinsichtlich der Altersstruktur in Abbildung 1 ist festzuhalten, dass die Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter über den betrachtenden Zeitraum einen nahezu konstanten Anstieg verzeichnet und damit den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung widerspiegelt. Auf der anderen Seite ist eine leichte und kontinuierliche Abnahme der 18- bis 65-jährigen Bevölkerungsgruppe zu verzeichnen.

Datenblatt 09 772 162 Klosterlechfeld

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 960	506	1 905	549
2020	2 970	510	1 900	560
2021	3 000	520	1 890	580
2022	3 020	530	1 890	600
2023	3 040	540	1 870	630
2024	3 060	550	1 860	650
2025	3 080	550	1 850	670
2026	3 090	560	1 850	690
2027	3 110	570	1 830	720
2028	3 120	570	1 820	740
2029	3 130	580	1 790	760
2030	3 150	580	1 790	780
2031	3 160	580	1 780	800
2032	3 170	580	1 780	810
2033	3 180	580	1 770	830

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle 1: Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2033, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553: „Demographie-Spiegel für Bayern, Stand August 2021“

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Klosterlechfeld durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. die Neuausweisung des Wohngebietes Wohnraum schaffen, um einer Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Im Zuge des prognostizierten Bevölkerungswachstums

ist das geplante Vorhaben zielführend, da die vorhandenen Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden können.

Der Gemeinde stehen für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Gemeinde keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die potentielle Aktivierung der Nutzung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potentialflächen erhält die Gemeinde in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Um trotzdem die Potentialausschöpfung im Innenbereich voranzutreiben, ist die Gemeinde Klosterlechfeld derzeit im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nord, welcher eine Nachverdichtung im Altort vorsieht, wodurch dem Erfordernis einer flächensparenden Bauleitplanung in der Gemeinde Rechnung getragen wird.

Zudem ist Klosterlechfeld bestrebt, als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die starke Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme jüngere bauwillige Generationen in der Gemeinde Klosterlechfeld zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen Altersstruktur trotz insgesamt hohem positivem Bevölkerungswachstum (Ausgangswert 2019 = 2.960 Einwohner mit Anstieg der Bevölkerung auf 3.180 Einwohner im Jahre 2033; Wachstum von ca. 7,5 %) zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

Die aktuelle Einwohnerzahl von Klosterlechfeld liegt bei 2.964 Personen. In den letzten 10 Jahren (Stand Oktober 2021) betrug die Nettozuwanderung in der Gemeinde laut der Sozialraumanalyse für den Landkreis Augsburg 1,7 % pro Jahr. Damit ergeben sich für 10 Jahre 17 % Bevölkerungszuwachs. Diese Zahlen werden durch die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung nicht ganz bestätigt, aber auch diese geht von 2019 bis 2039 von einem Wachstum von 7,9 % für die Gemeinde aus. Damit ist für Klosterlechfeld für die nächsten 10 Jahre ein Zuwachs von wenigstens 242 Personen zu erwarten.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen werden mit der niedrigsten anzunehmenden Prognose 121 zusätzliche Wohneinheiten benötigt.

Im Landkreis Augsburg verteilt es sich auf 2,23 Einwohner je Wohnung und in Bayern auf 2,07 Einwohner je Wohnung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld gibt es kaum Flächen, welche noch nicht überplant sind und für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden können. Die unbepflanzten Bereiche liegen zum größten Teil im Ort und weisen Bestandsbebauung auf.

Die Gemeinde Klosterlechfeld plant, gemeinsam mit den GEL-Gemeinden Graben, Untermeitingen und Obermeitingen ein interkommunales Flächenmanagement durchzuführen.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Gemeinde im Sinne des § 1 BauGB unter anderem zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung ist mit dem vorliegenden Plangebiet Nr. 16 „Otto-Wanner-Straße“ eine Fläche in direkter Anbindung an den Innenbereich vorgesehen. Mit der von Wohnbebauung umgebenen Fläche kann ein Lückenschluss erzielt werden.

3. 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 möglich. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Demnach gilt bis zum 31. Dezember 2022 § 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 9.319 m² berechnet mit

- GRZ 0,3 für die Baufelder WA 1 ($20.728 \text{ m}^2 * 0,3 = 6.218 \text{ m}^2$),
- GRZ 0,4 für die Baufelder WA 2 ($702 \text{ m}^2 * 0,4 = 281 \text{ m}^2$) und
- GR max. 2.820 m² für WA 3 (Kiga)

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.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 30.173 m².

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

4.2 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 und Osten durch Wohnbebauung und im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

4.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



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.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

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.

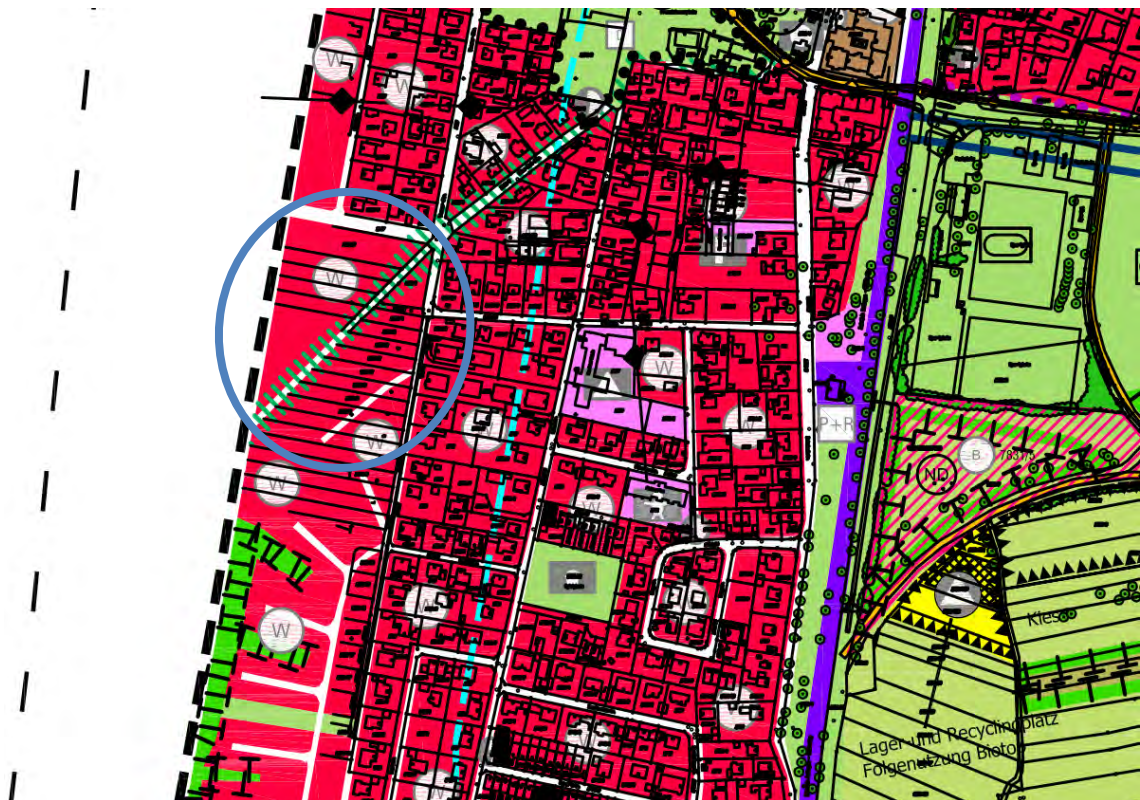


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan o.M.

6. 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 Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten. Die Teilfortschreibung des LEP hat keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

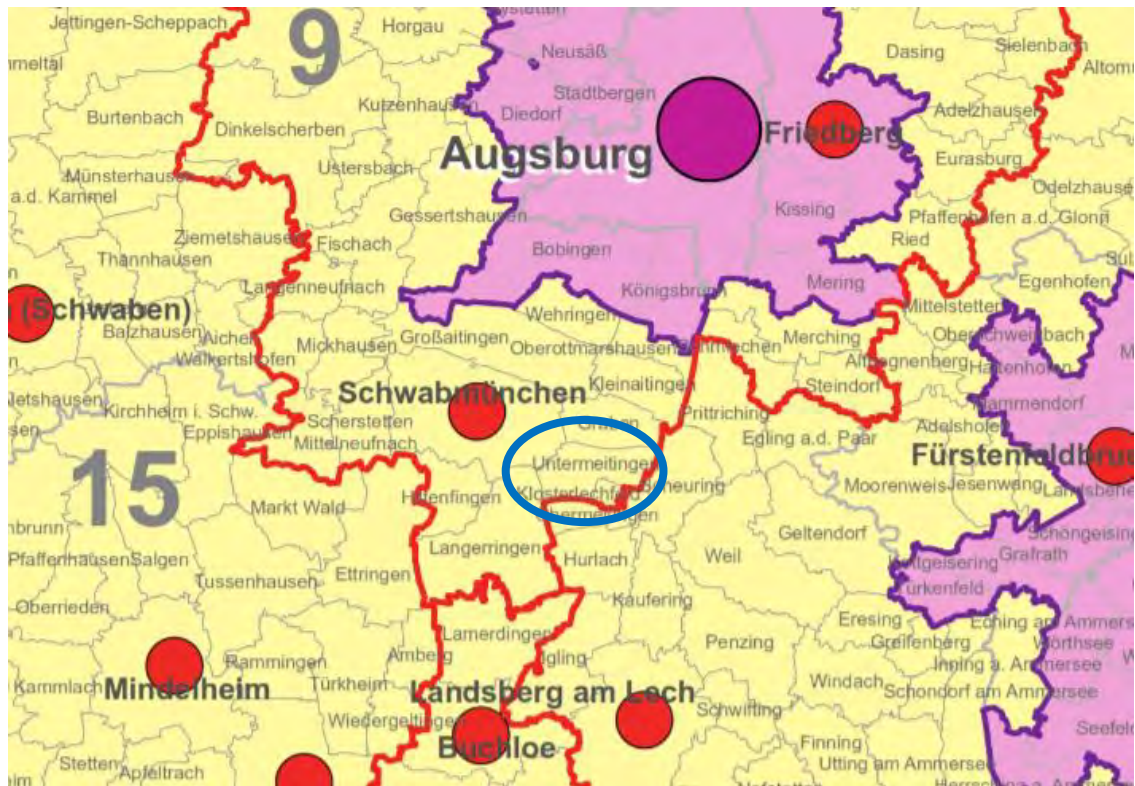


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP 2013

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)

6.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Laut Regionalplan der Region Augsburg 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.

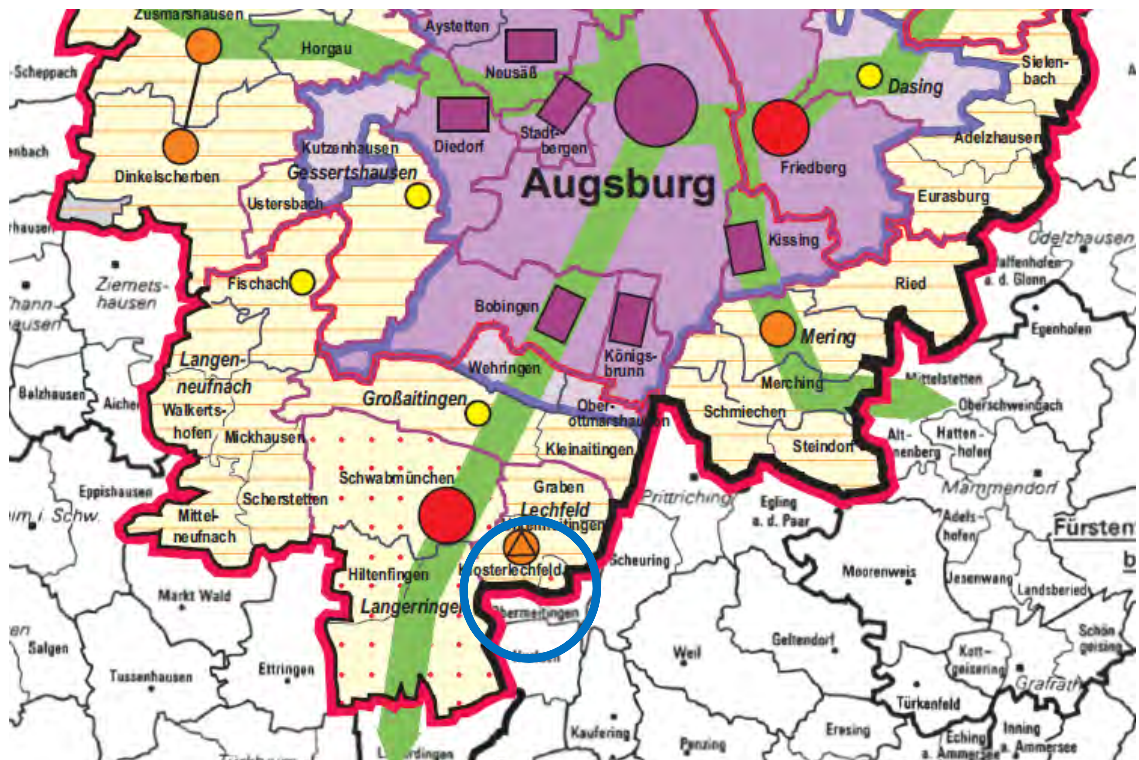


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

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.

7. 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 voraussichtlich durch ein Umlegungsverfahren erfolgen wird.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

Durch die fächerartige Anordnung der Gebäude und der Grundstücke wird die ehemalige Obermeitingener Straße, 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 ist eine verdichtete Bebauung im nordöstlichen Bereich durch ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Nach Süden und Westen hin soll eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern erfolgen.

8.2 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. Im Bereich des Kindergartens entsteht ein gepflasterter verkehrsberuhigter Bereich.

Die ehemalige Obermeitinger Straße wird als beidseits begrünter Fuß- und Radweg gestaltet, was die Wohnqualität im Planungsbereich erhöht.

Es entsteht eine Schleife von der Otto-Wanner-Straße aus, die zum größten Teil die Erschließung der einzelnen Grundstücke sichert.

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.

Infolge der Erschließungsplanung wurden einzelne Elemente der Verkehrsplanung nach Satzungsbeschluss angepasst. Die Änderungen wurden bereits im Bebauungsplan integriert. Die Planzeichnung zeigt die aktualisierte vorgesehene Verkehrsplanung einschließlich des Kreisverkehrs am Knoten der Otto-Plocher-Straße, der Obermeitinger Straße und der Hubert-Dammer-Straße.

8.3 Grünordnungskonzept

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

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1 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 können neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden.

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

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 im WA 1 und 0,4 im WA 2. 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.

Der vorgesehene Kindergartenstandort im WA 3 darf max. 2.820 m² überbauen. Dies garantiert ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sowohl für Mehrfamilienhäuser als auch für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Damit wird der angrenzende Gebietscharakter bewahrt.

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.

9.3 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. Zudem ist aus demselben Grund in der Fläche für WA 3 der Art. 6 (BayBO) nicht anzuwenden.

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 gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt, um im Bereich des Geschosswohnungsbaus eine dichte Bebauung zu ermöglichen, dies auch um die erwünschte und gebotene städtebaulich verdichtete Bebauung zum bestehenden Siedlungsrand gewährleisten zu können. Eine angemessene Besonnung und Belichtung der Aufenthaltsräume sind dabei sicherzustellen.

Dies trägt einerseits dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und andererseits hilft es, im Sinne des § 1a (2) Satz 1 BauGB sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Der Abstand zur östlichen vorhandenen Neu-Bebauung auf Fl. Nr. 1704/2 beträgt: 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 3 m 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 Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO 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.

9.4 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 Nordosten des Areals (im WA 2) gegenüber dem Kindergarten hin möglich, in Fortführung der Bebauung östlich der Otto-Wanner-Straße.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 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.

9.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. So wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Wege auf landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Gebietes entstehen.

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

9.9 Grünordnung

Durch die Einhaltung des angegebenen Zeitraums für die Rodung von vorhandenen Gehölzen wird ausgeschlossen, dass Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden. Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Für die öffentlichen Grünflächen sind die Festsetzungen enger gefasst worden, um ein einheitliches 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.

9.10 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 daraus 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-Schallschutzmaßnahmenver-

*ordnung - 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."*

10. 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, Holzpelletkessel 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 Photovoltaikanlagen 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.

11. FLÄCHENSTATISTIK

<u>Geltungsbereich</u>	<u>30.173 m²</u>	<u>100 %</u>
1. Grundstücksflächen (einschl. 692 m ² priv. Grünfl.)	15.034 m ²	49,8 %
2. Öffentliche Verkehrs-/Versorgungsflächen	8.063 m ²	26,7 %
3. Öffentliche Grünflächen	3.560 m ²	11,8 %
4. WA 3 Anlagen für soziale Zwecke (Kindergarten)	3.516 m ²	11,7 %