
GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„An der Breitestraße“

mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am nördlichen Ortsrand“

C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 17.05.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 22082
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Beschreibung des Planbereiches	10
6.	Umweltbelange.....	12
7.	Planungskonzept	13
8.	Begründung der Festsetzungen.....	14
9.	Energie.....	17
10.	Flächenstatistik	18

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „An der Breitestraße“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am nördlichen Ortsrand“ ist der Nachverdichtungswunsch der Eigentümer der Flurstücke in Klosterlechfeld. Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs befinden sich aktuell Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Die Nachfrage der Eigentümer sieht zum Teil die Neuerrichtung und/oder Sanierung der Bestandsgebäude vor mit Nachverdichtung.

Die in der Voruntersuchung vom Januar 2013 gewonnenen Erkenntnisse im Bereich des Klosters sollen mit in die Festsetzungen des Bebauungsplanes miteinfließen. Besondere Berücksichtigung soll dabei die städtebauliche Entwicklung im Nahebereich um das Kloster im Südosten des Gebietes finden. Die bestehende Tankstelle soll dabei in ihrem Bestand jedoch erhalten bleiben.

Die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Nachverdichtung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans gewahrt. Gleichzeitig soll die Neustrukturierung des Gebiets planungsrechtlich geordnet werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung handelt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Weiterhin kann das beschleunigte Verfahren auch angewandt werden, wenn im Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn durch die Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aus den in der Vorprüfung des Einzelfalls behandelten Inhalten kann abgeleitet werden, dass durch die geprüften Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan wird entsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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).

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.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld ist das Plangebiet entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, dessen Festsetzungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan (Nr. 1) der Gemeinde Klosterlechfeld, (damals Landkreis Schwabmünchen), für das Gebiet „am nördlichen Ortsrand“ trat am 12.06.1965 in Kraft. Ein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan im Plangebiet ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am nördlichen Ortsrand“ in Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen vom 05.08.1987.

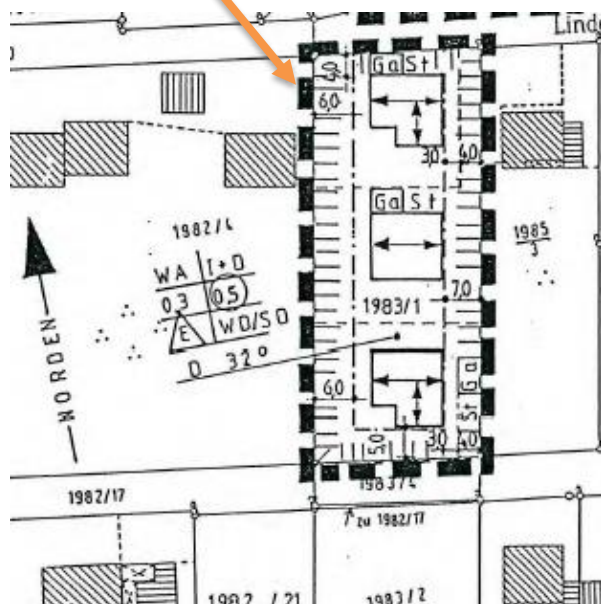


Abbildung 2: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Am nördlichen Ortsrand" in Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen, o. M.

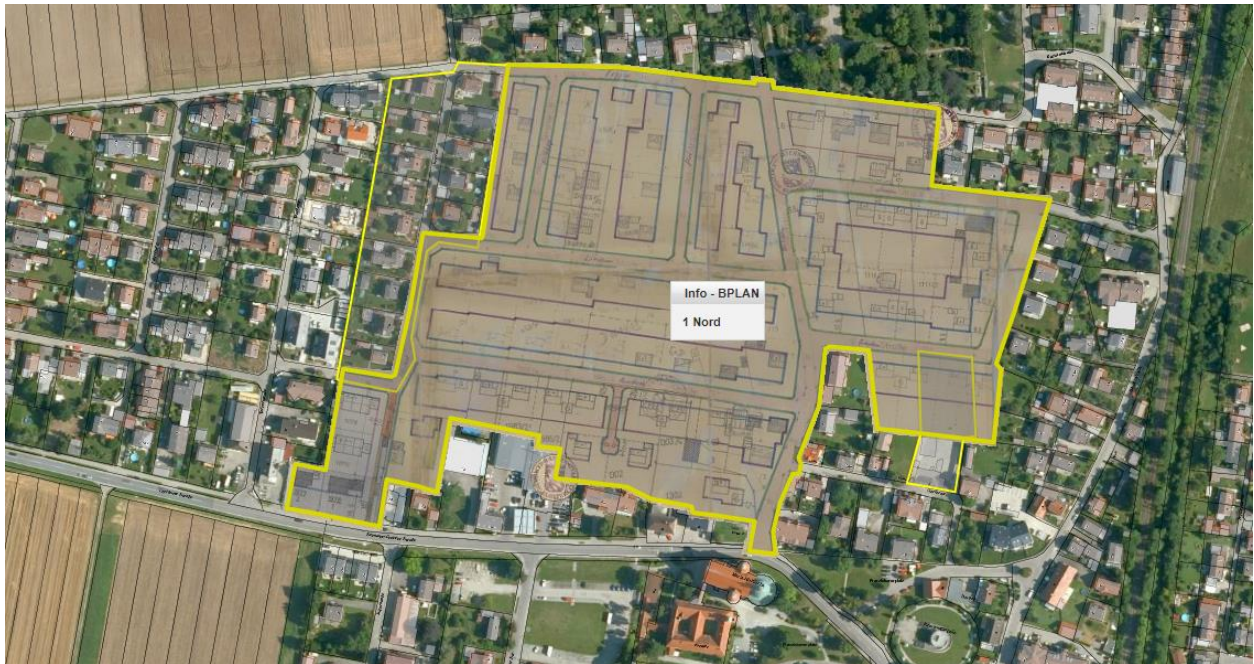


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Am nördlichen Ortsrand", o. M.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 Ulrichstraße, o. M.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde so gewählt, dass der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 vollständig beinhaltet ist und der Teil des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ulrichstraße“ ausgeschlossen wird. Im Geltungsbereich des BP Nr. 15 befindet sich ein Teil der Ulrichstraße und der Lindenstraße (ehemals Bestandteil des BP Nr. 1).

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 „An der Breitestraße“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird im LEP 2020 als *Allgemeiner ländlicher Raum* der Region Augsburg dargestellt.

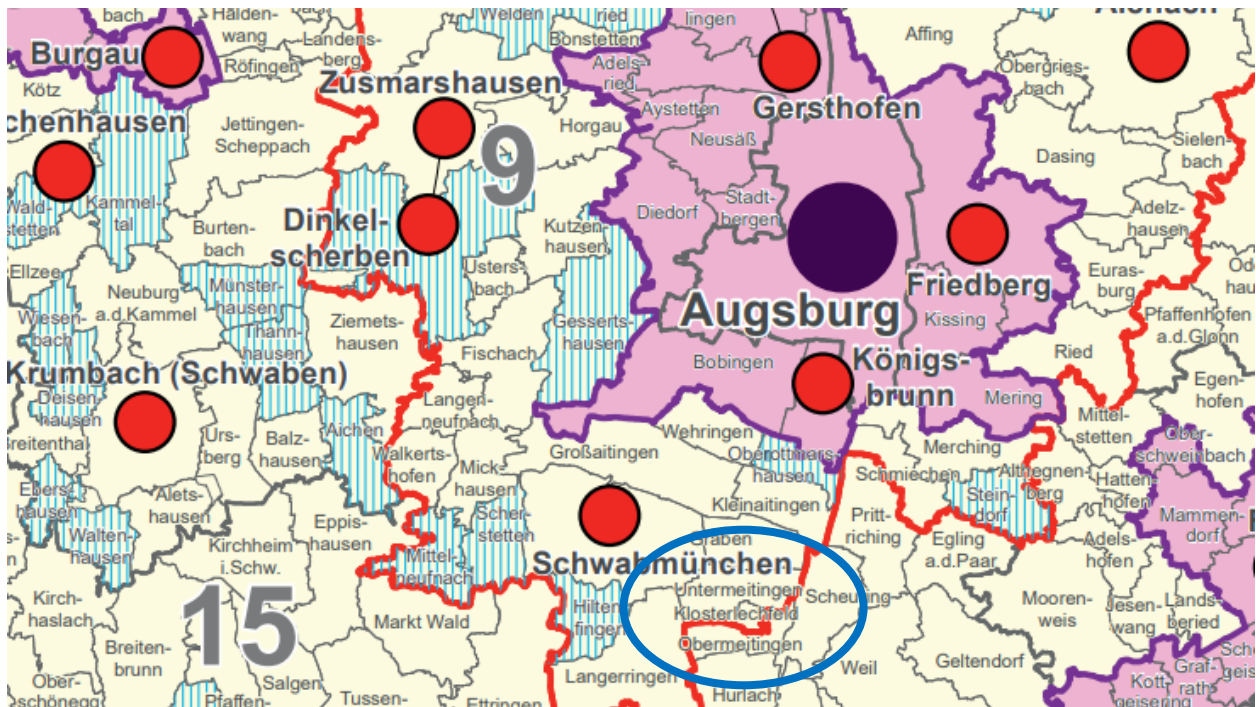


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2020, o. M.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2020):

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]. (1.3.1 (G))

4.1.2 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 (G))

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. (2.2.5 (G))

4.1.3 Siedlungsstruktur

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

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))

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

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

4.1.4 Verkehr

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

4.1.5 Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

4.2 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 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Klosterlechfeld im ländlichen Raum an der Regionsgrenze. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. 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.

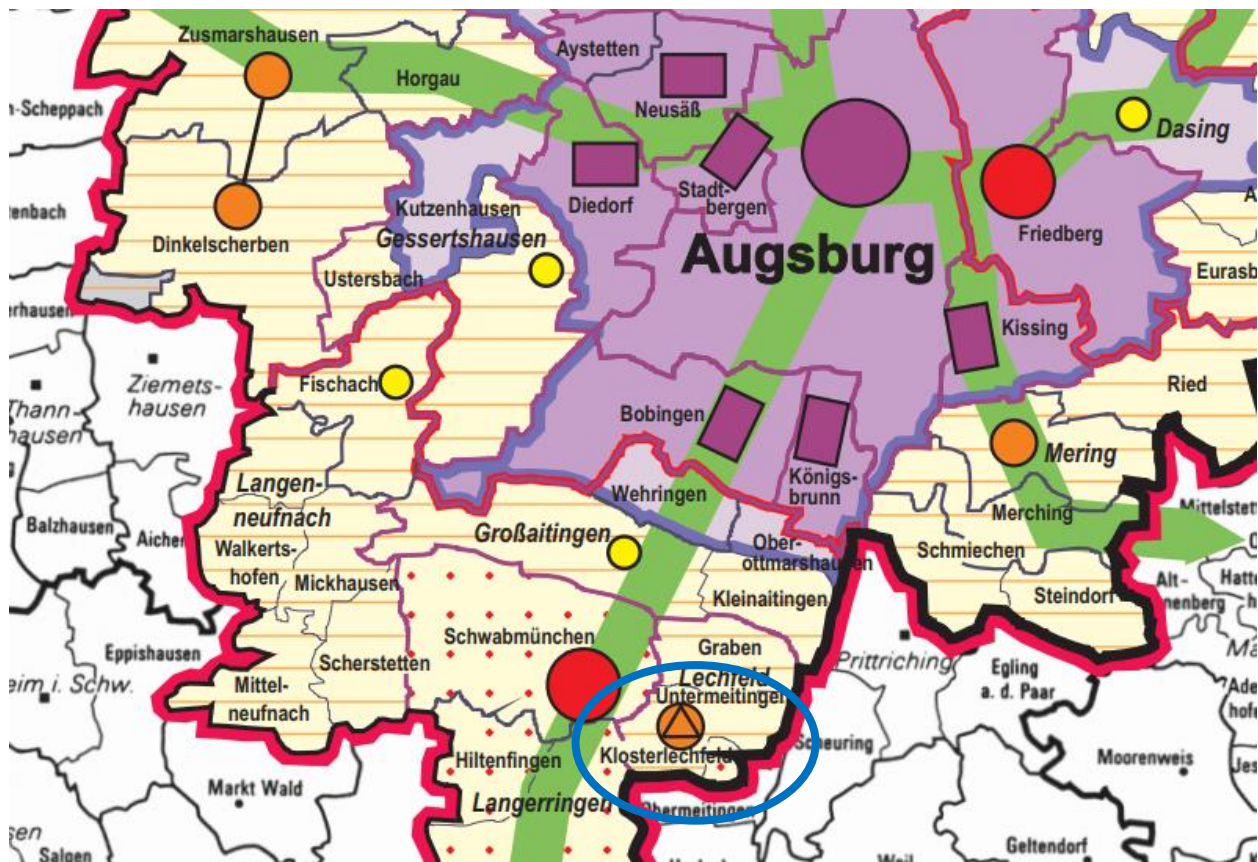


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplanes der Region Augsburg enthalten in Bezug auf den hier aufgestellten Bebauungsplan folgendes:

Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden. (B IV 2.4.1 (Z))

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstrukturen genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet keine besonderen Aussagen zur Natur und Landschaft.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

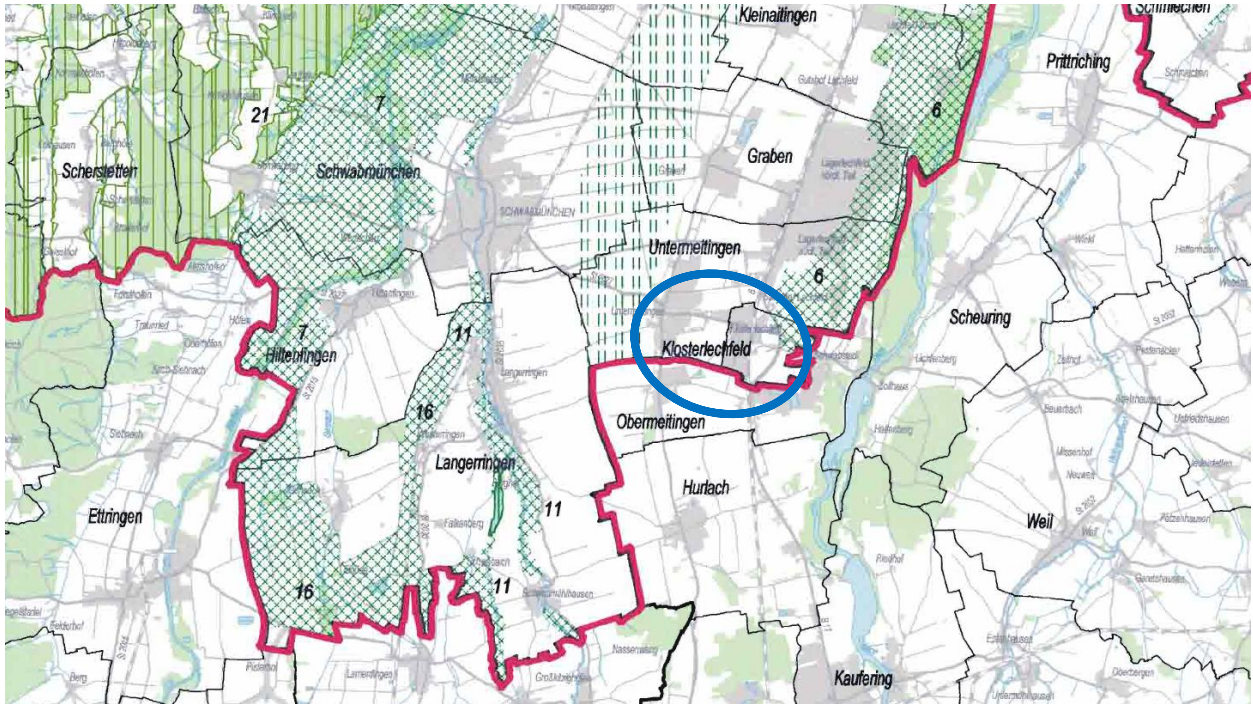


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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. Gemäß RP 9 IV 3.1.1 (Z) sind in Zone C die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. Die Zone C wird in eine innere Teilzone Ci und eine äußere Teilzone Ca unterteilt. In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen. Die geplante Nachverdichtung kann im vorliegenden Fall als Abrundung vorhandener Wohnbebauung zur Schließung von Baulücken angesehen werden.

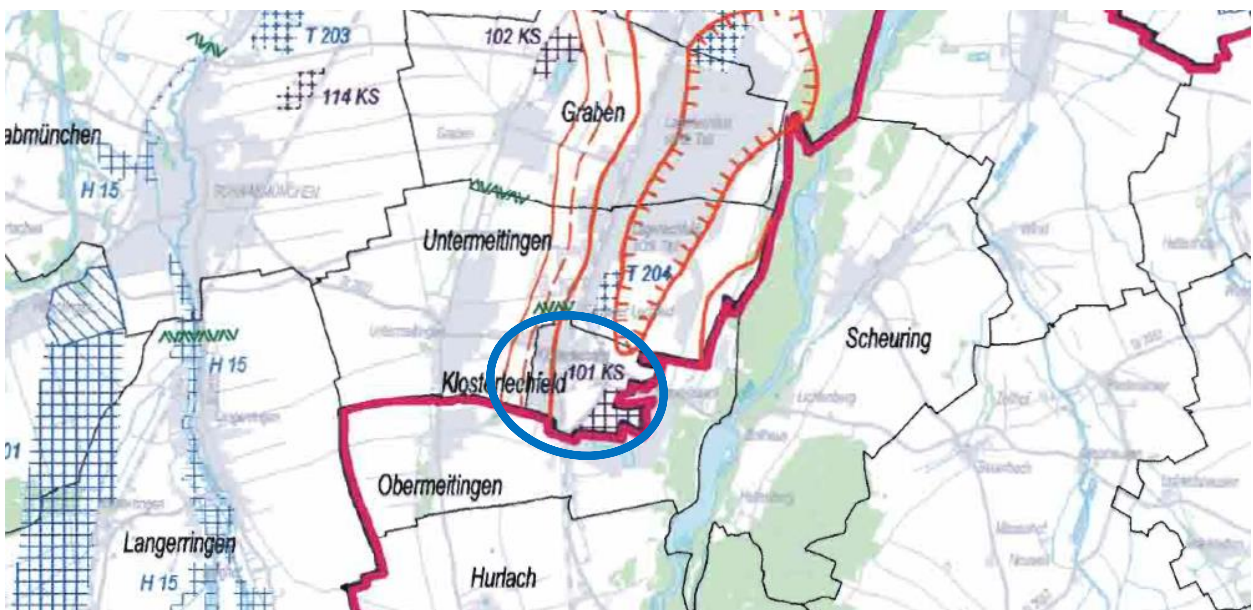


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1302, 1302/2, 1302/4, 1302/6, 1302/7, 1302/8, 1302/9, 1302/10, 1302/11, 1302/13, 1302/14, 1302/16, 1303, 1303/2, 1303/5, 1303/6, 1303/7, 1303/8, 1303/9, 1304, 1305, 1305/13, 1305/14, 1305/16, 1305/20, 1977/2, 1978, 1978/1, 1978/11, 1979, 1979/1, 1980, 1982, 1982/2, 1982/3, 1982/4, 1982/18, 1982/19, 1982/16, 1982/17, 1982/21, 1982/22, 1983/1, 1983/2, 1983/4, 1983/6, 1983/11, 1984, 1985, 1985/2, 1985/3, 1985/6, 1985/7, 1985/8, 1985/10, 1985/11 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1289/349, 1300/19, 1301, 1982/20.

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

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

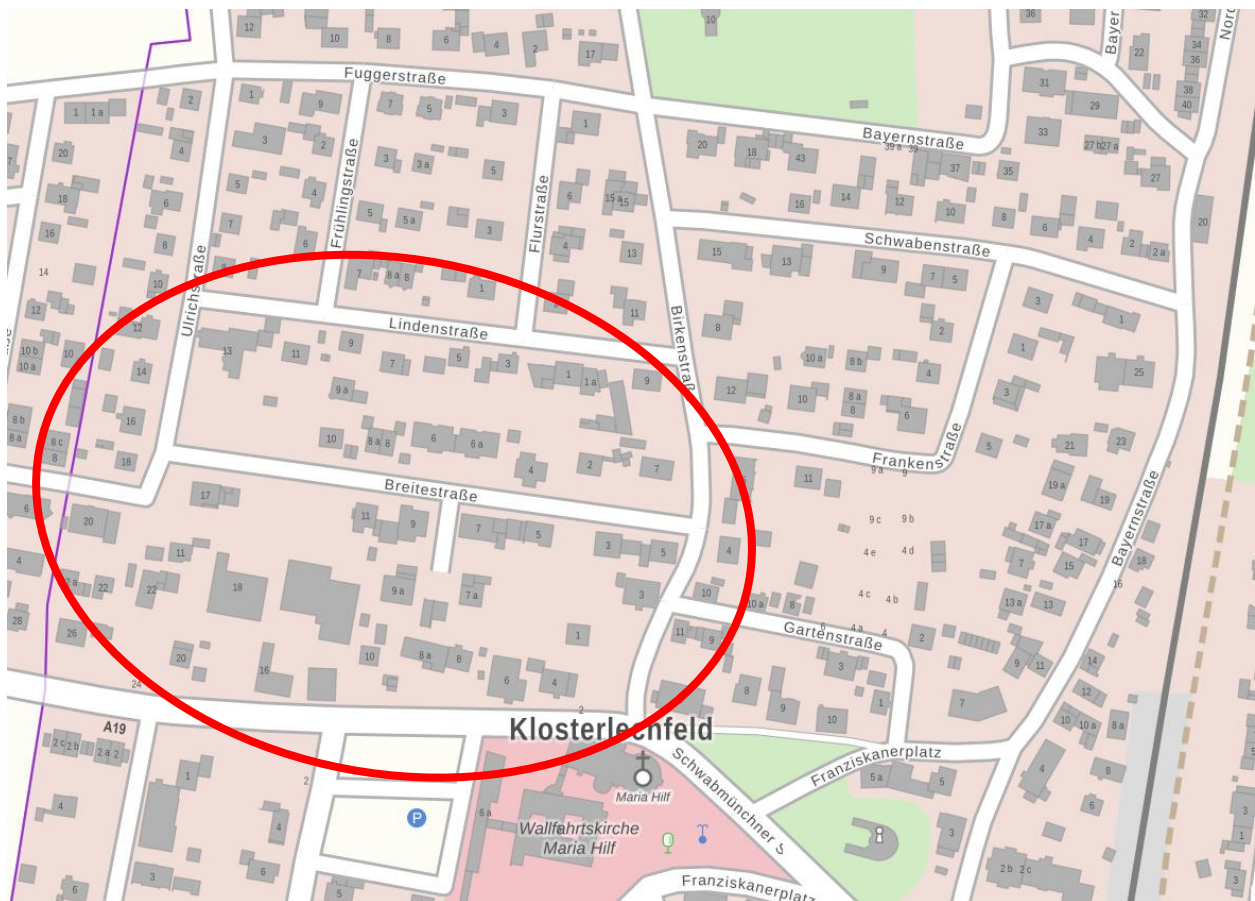


Abbildung 9: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Lindenstraße und anschließender Bestandsbebauung

- Im Osten durch die Birkenstraße und anschließender Bestandsbebauung
- Im Süden durch die Schwabmünchner Straße und anschließender Bestandsbebauung sowie der Wallfahrtskirche des Klosters
- Im Westen durch die Gemeindegrenze und anschließender Bestandsbebauung der Gemeinde Untermeitingen

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Klosterlechfeld, im Landkreis Augsburg.

Derzeit befinden sich Wohngebäude und diverse Nebengebäude auf den Grundstücken. Ebenso sind wenige Gehölzbestände in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen anzutreffen.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

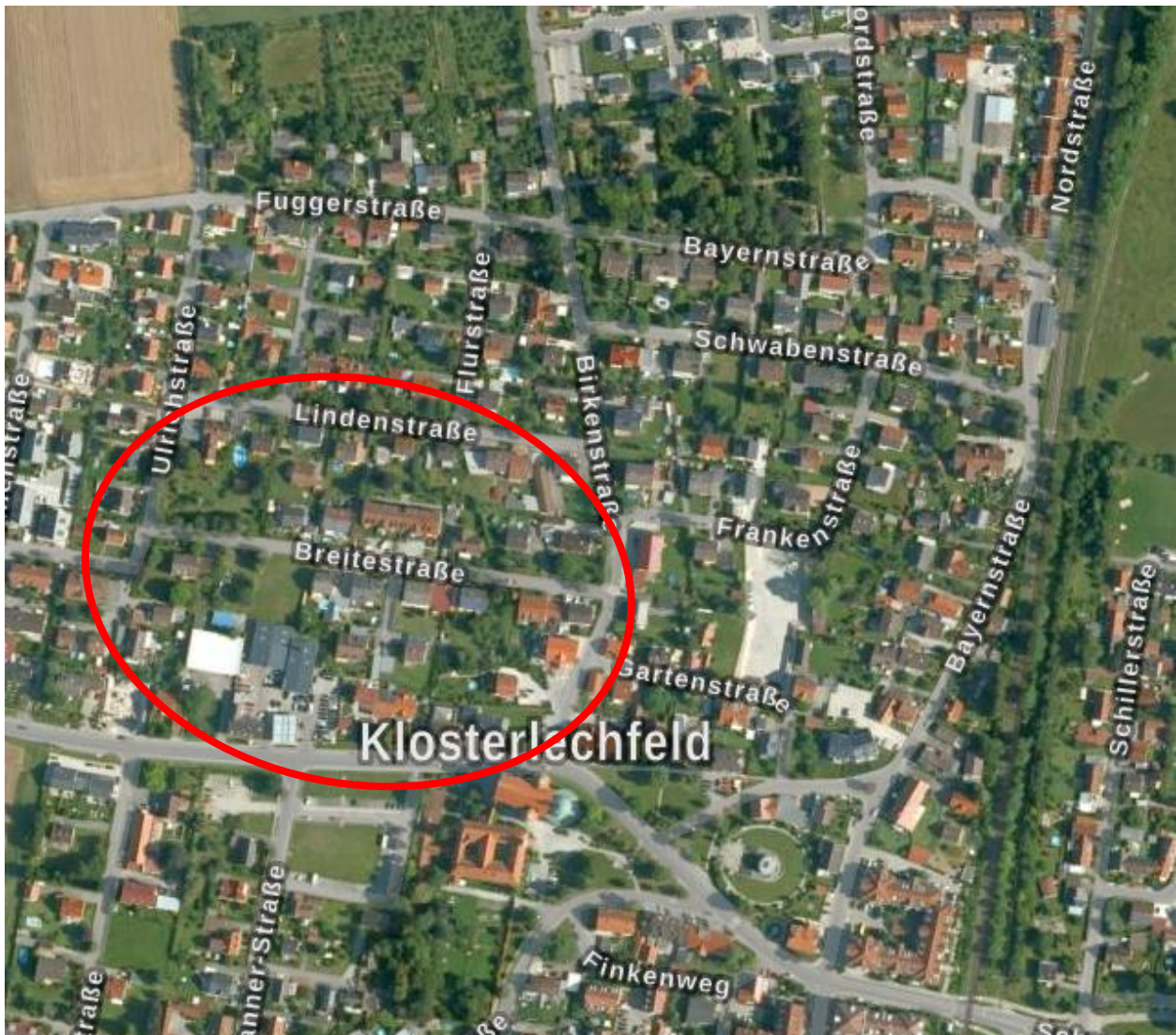


Abbildung 10: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt zwischen 560 m ü. NHN im Nordwesten und 561 m ü. NHN im Südosten.

Grünflächen und Vegetation treten vor allem im Rahmen privater Gartenflächen auf. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine kartierten Biotope.

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen einer breiten Fauna und Flora zu rechnen. Durch die Festsetzungen der Begrünung privater Gartenflächen ist eine Verbesserung / Aufwertung der Schutzgüter möglich. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut sowie durch den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Neuaufstellung eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Versiegelungsmaßnahmen auf ein bestimmtes Maß minimiert. Entsprechend ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Borden zu rechnen.

6.4 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben überplant ausschließlich bereits bebaute Flächen und steuert ortsbildverträglich eine innerörtliche Nachverdichtung. Entsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete. Aufgrund der geringfügig möglichen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Versiegelungsmaßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bzgl. der Durchgrünung des Gebiets sowie der Anbringung von Photovoltaik- / Solarthermieranlagen, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu minimieren, bzw. deren jetzige Ausgangssituation teilweise zu verbessern. Es sind Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

6.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird größtenteils als Wohnbaufläche genutzt. Das Vorhaben ändert die Art der Nutzung nicht. Entsprechend ist von **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Gebäude können künftig höher werden, was das Ortsbild verändern kann. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtung aber nicht zu erwarten.

6.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Auf den Grundstücken befinden sich derzeit vor allem Wohnhäuser mit ihren Nebengebäuden und Garagen. Im Süden des Plangebiets sind auch Gewerbebetriebe vorzufinden.

Die Neuaufstellung soll den nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes und der großen Nachfrage nach Wohnraum entgegenwirken.

Im Plangebiet befinden sich mehrere große Grundstücke, die dazu geeignet sind, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieses Konzept wurde bereits mehrfach innerhalb des Gebietes aufgegriffen und soll durch die Festsetzungen im Freistellungsverfahren ermöglicht werden. Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Wesentlichen durch eine grundstücksbezogene Erweiterung von maximal festgesetzten Wohnungen pro Wohngebäude. Im Bereich des MI soll im Gegensatz zum WA eine höhere Nachverdichtung erfolgen. Damit wird die städtebauliche Wirkung des Baugebietes beibehalten.

Der bestehende Bebauungsplan mit den ansässigen Gewerbebetrieben sowie einer Tankstelle im Süden des Plangebiets wird erweitert. Damit kann die bestehende gemischte Nutzung gesichert und eine zukünftige Bebauung gelenkt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt entsprechend unter Einbezug der vorhandenen Struktur eine nachhaltige und ortsbildangepasste Siedlungsentwicklung. Empfehlungen zur Nachhaltigkeit sind sowohl in den textlichen Hinweisen als auch in der Begründung aufgeführt.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Gebiet wird überwiegend wie im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im südlichen Teil des Planbereichs befinden sich neben Wohnbauten auch Gewerbebetriebe. Demzufolge soll dieser Bereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe, da eine Ansiedlung aus städtebaulichen Gründen und der Nähe zum Kloster nicht geeignet ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse, der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo) sowie der Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte bestimmt.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,4 für Hauptgebäude im WA und 0,6 im MI festgelegt. Im WA ist eine GFZ von 0,8 und im MI von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der gewünschten moderaten Nachverdichtung und begrenzen gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse soll das Ortsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen sind sowohl im WA als auch im MI maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen darf (I+D).

Mithilfe des Grundstücksgrößenbezugs wird eine unterschiedliche Anzahl von möglichen Wohnungen festgesetzt. Ausnahmen bilden die Flurstücke 1303/7 und 1978/11, da die Bestandsbebauung hier von mehr Wohnungen geprägt ist. Hausgruppen sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Wohneinheiten wird die Bewohnerdichte gesteuert.

Nachdem es der Gemeinde ein Anliegen ist, Leerstände zu vermeiden und gesehen werden kann, dass eine gewerbliche Entwicklung mangels Bedarf von den Eigentümern nicht erzwungen werden kann, wird die Zulässigkeit von Wohnungen durch Umnutzung von vorhandenen gewerblichen Bauflächen in Gebäuden für zulässig erklärt.

Die Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte bzw. die Wandhöhen und Gesamthöhen richten sich nach der Anzahl der Vollgeschosse sowie der jeweiligen festgesetzten Dachneigung je Gebäudetyp. Der Gebäudetyp 1 ist das ortsübliche Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, wobei der modernere Gebäudetyp 2 mit zwei Vollgeschossen (II) zusätzlich ermöglicht werden soll.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Bauweise

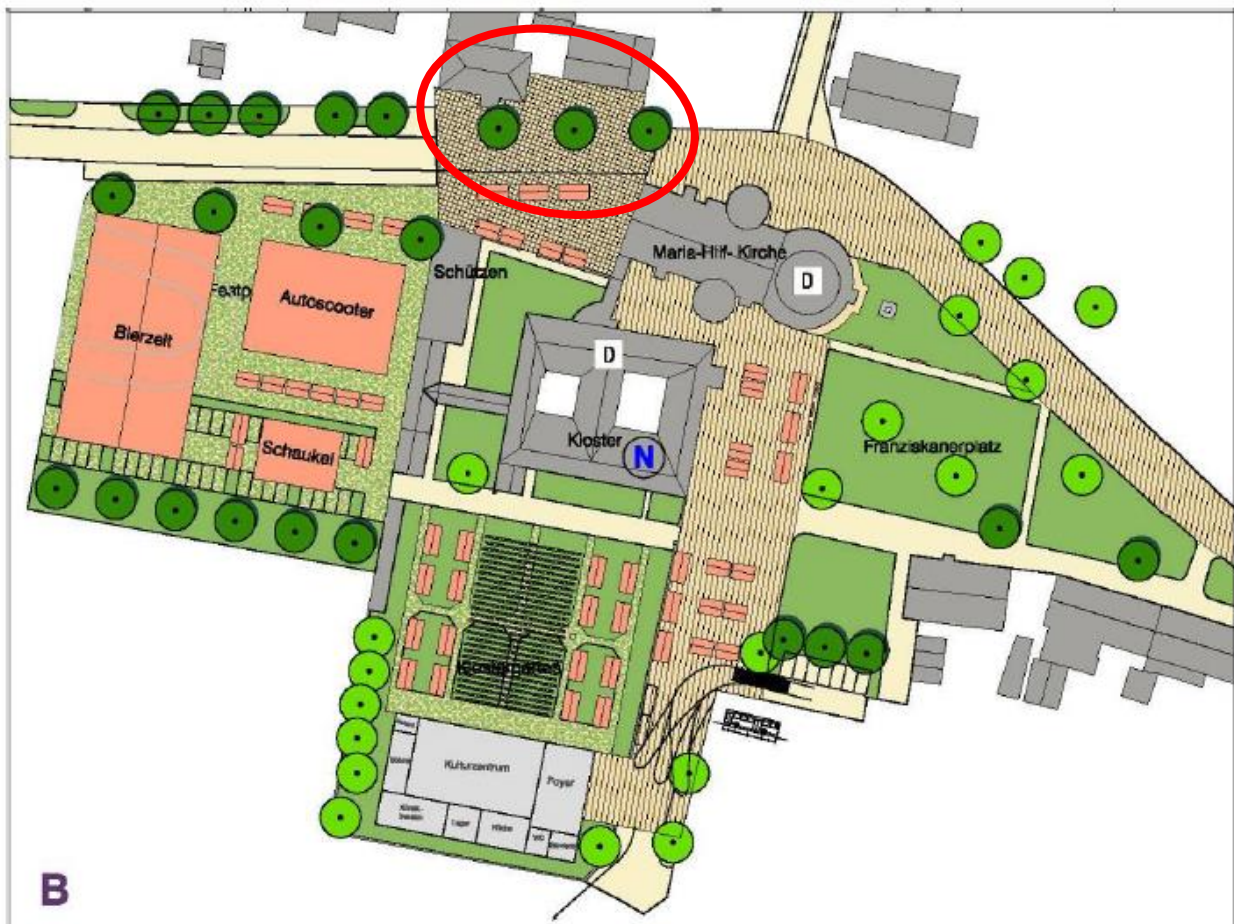


Abbildung 11: Ausschnitt Vertiefende Untersuchung Klosterlechfeld von Januar 2013, o. M.

Im gesamten Gebiet gilt wie bisher die offene Bauweise, um eine aufgelockerte Bebauung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

Die Baugrenze wird in der Regel in einem Abstand von 3 m zu den bestehenden Erschließungsstraßen festgesetzt. Damit soll die räumliche Wirkung der Straßen gesichert werden.

Abweichungen hiervon werden lediglich entlang der südlichen Baugrenze des MI getroffen. Unter Berücksichtigung der vertiefenden Untersuchungen des Rahmenplans „Kloster mit Umfeld“ & „Bahnhof und Umfeld“ vom Januar 2013 in Klosterlechfeld erhöhen sich die Grenzabstände für Teilstücke dieser Baugrenze auf 5 m bzw. 7 m. Der als öffentliche Platz vorgesehene Bereich vor den Bestandsgebäuden der Flurstücke 1302/2 und 1302/16 soll damit hergestellt werden. Die Baugrenzen sind entsprechend in der Planzeichnung vermaßt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind großzügig so gewählt, dass die Bereiche vor den Erschließungsflächen nur ausnahmsweise durch Garagen und Nebengebäude überbaut werden können. Dabei ist die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,6 sowie die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO zu beachten.

Das Gebiet besteht überwiegend aus kiesigem Untergrund, bei dem sich bei Abgrabungen in der Umgebung oftmals Bodensetzungen ergeben haben, die sowohl die anliegenden Erschließungsstraßen als auch nahegelegene Gebäude in Mitleidenschaft gezogen haben. Aufgrund der nachbarschaftlichen Belange darf daher der Boden der untersten Ebene von Tiefgaragen nur maximal 3 m unterhalb des natürlichen Geländes liegen.

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Aus den oben genannten Gründen sind Tiefgaragen nur mit einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren Abweichungen zur Abstandsflächenregelung der BayBO erforderlich.

8.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsfestsetzungen werden im Sinne eines attraktiven Ortsbildes (Vermeidung von oberirdischen Leitungen / Masten) sowie des Umgangs mit Ab- und Niederschlagswasser getroffen.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Dachformen

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind im gesamten Plangebiet lediglich Satteldächer zugelassen. Diese ermöglichen eine optimierte Nutzung des Wohnraums auch im Dachgeschoss.

Besondere Satteldachformen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, da diese dem Ortsbild und insbesondere der denkmalgeschützten Wallfahrtskirche des Klosters widersprechen.

Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachneigung bei Hauptgebäuden wurden bei Typ 1 mit einer Dachneigung von 38° - 52° und Typ 2 von 22° - 35° etwas gelockert und ermöglichen eine angepasste Eingliederung in die Umgebungsbebauung.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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, welche mit Flachdach errichtet wurden, zukünftig zwingend auszuführen, um der Versiegelung der Neu-

bebauung entgegenzuwirken. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima. Gleichzeitig speichert und filtert es das Niederschlagswasser. Weitere Festsetzungen in Bezug auf die Grünordnung wie z. B. zu pflanzende Bäume und der gleichen sind aufgrund des Bestandes nicht notwendig. Die Grundstücke sind bereits gebietstypisch eingegrünt und durchgrünt.

Einfriedungen

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese auf 1,2 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden. Zudem sind keine Einfriedungen zulässig die geschlossen sind. Auch dies dient einer gemeinschaftlichen, ansprechenden Optik. Die Festlegungen der Zauntypen sorgen für ein harmonisches Straßenbild.

Zwischen den Grundstücken sind gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

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. 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.

Solarenergie

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m). 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.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	50.654 m ²	100,0 %
WA	34.373 m ²	67,9 %
MI	9.694 m ²	19,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.587 m ²	13,0 %