
GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 22

„Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“

(Fl.-Nr. 1419/6 und 1419/2, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1420/4 und 1420)

D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

Ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 Und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Fa. Layer Wohnen & Hausbau AG

Fassung vom 09.12.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24049
Bearbeitung: LS, MK

INHALTSVERZEICHNIS

D)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Umweltbelange	11
6.	Vorhabenbeschreibung.....	13
7.	Begründung der Festsetzungen.....	19
8.	Flächenstatistik	25

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Steuerung eines Bauvorhabens an der Elias-Holl-Straße, Ecke Otto-Wanner-Straße in Klosterlechfeld. Zielsetzung ist die Schaffung von Baurecht für ein Vorhaben für Betreutes Wohnen. Der Vorhabenträger, die Fa. Layer Wohnen & Hausbau AG aus Schwabmünchen ist bereit und in der Lage das angeführte Vorhaben umzusetzen und übernimmt die Kosten der erforderlichen Baurechtschaffung inkl. möglicher erforderlicher Gutachten hierzu.

Mit dem Standort auf den Flurnummern 1419/2 und 1419/6 liegt das Plangebiet zentral in der Ortsmitte von Klosterlechfeld und in den fußläufigen Einzugsbereichen zum Kindergarten, zur Schule und zur Gemeinde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in dem Quartier unter Berücksichtigung der verkehrlichen, grünordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Belange gesichert werden, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere für Seniorinnen und Senioren Rechnung getragen werden und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt werden. Damit entspricht das Planvorhaben den Zielen einer verträglichen Nachverdichtung im Innenbereich und fördert zukunftsorientiertes, selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.049,5 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1419/2 und 1419/6 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1420/4 und 1420.

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

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Klosterlechfeld, etwa 250 m südlich der Kreisstraße A 19, die die Zentren der Gemeinden Klosterlechfeld und Untermeitingen verbindet. In ca. 900 m Entfernung östlich verläuft die Bundesstraße B 17, welche die Hauptverbindungsachse zwischen den Städten Augsburg und Landsberg am Lech darstellt. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung begrenzt. Im Westen befindet sich ein Kindergarten sowie derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.3 Bestandssituation

Auf den betroffenen Grundstücken der Flurnummern 1419/2 und 1419/6 befinden sich derzeit zwei Wohngebäude mit den Hausnummern 9 und 13.

Das Gelände weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Es befinden sich jedoch große zusammenhängende Gehölzstrukturen mit prägenden Bäumen innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend an die Nachbargrundstücke. Daher ist für entsprechende Ersatzpflanzungen zu sorgen, um die aktuelle Bedeutung der Grünstrukturen für das Kleinklima und die Filterung von Luftschadstoffen, die durch die Verkehrsbelastung angrenzender Straßen entstehen, wiederherzustellen.

Im Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (abgerufen am 27.05.2024) 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.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 3.049,5 m² (ca. 0,3 ha). Damit ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfah-rens erfüllt, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Be-einträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB 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 naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorab-gestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erhebli-chen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplans wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorlie-genden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung durch den Gemeinderat erfolgt eine erneute Auslegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit einer verkürz-ten Veröffentlichungs- und Beteiligungsfrist. Darauf wurde in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB hingewiesen.

3.3 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. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Flächennutzungsplanänderung.

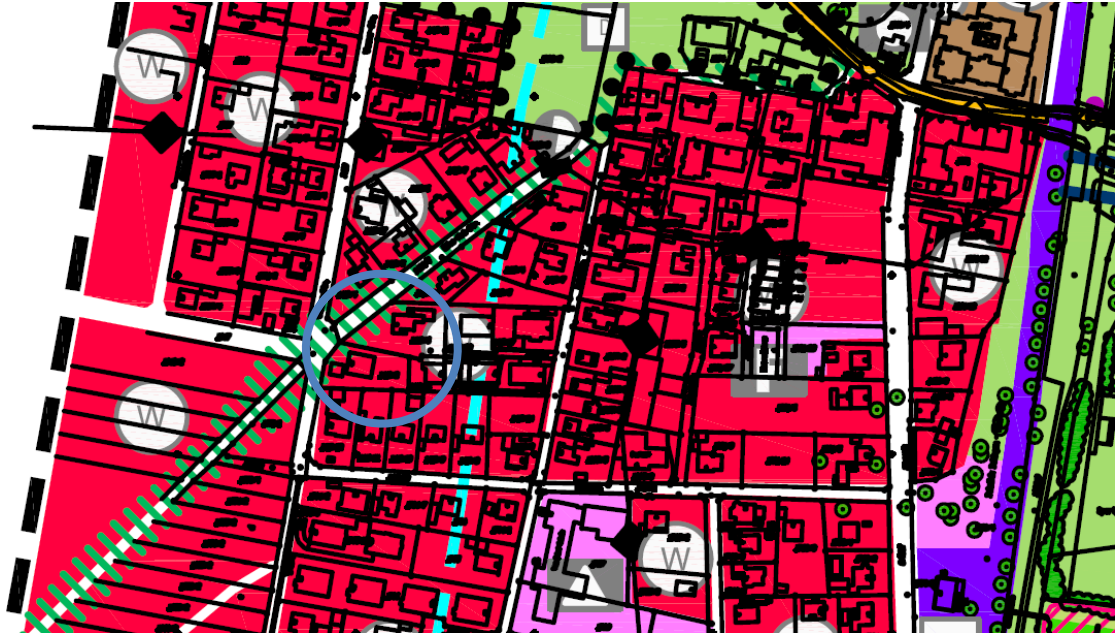


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M. (Fassung vom 18.11.2002)

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Angrenzend an das Planvorhaben bzw. überschneidend auf der Teilfläche der Flurnummer 1420/4 und 1420 liegt der Bebauungsplan Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“, welcher vom Gemeinderat am 12.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2022 als Satzung beschlossen wurde. Das neue Vorhaben stellt keine Beeinträchtigungen für diesen bestehenden Bebauungsplan dar.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Klosterlechfeld befindet sich in der Region Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde gilt nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Schwabmünchen (ca. 5 km), Königsbrunn (ca. 12 km) und Landsberg am Lech (ca. 11 km). Das nächste Oberzentrum ist Kaufbeuren (Allgäu) in ca. 35 km Entfernung. Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

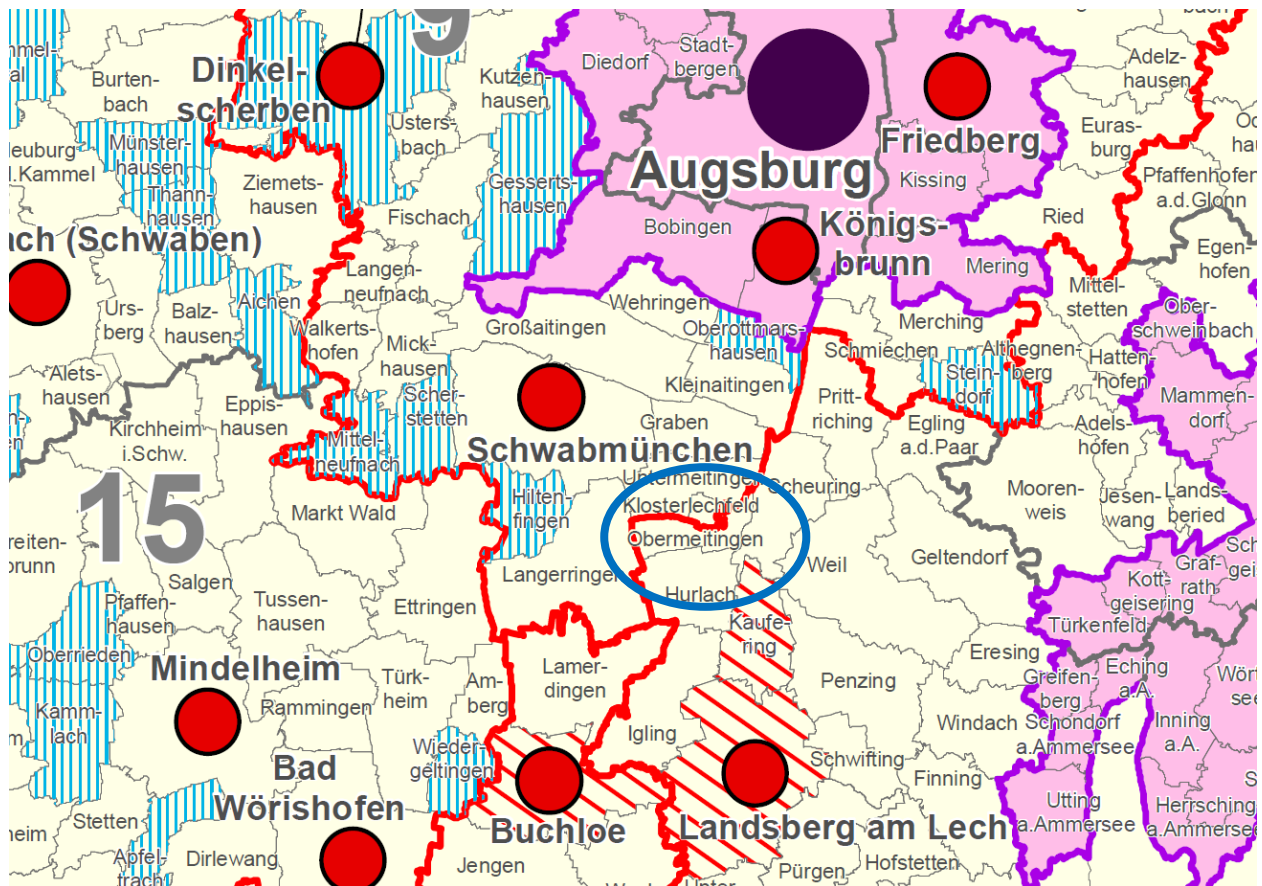


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Demographischer Wandel

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (G 1.2.1 LEP)

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (Z 1.2.1 LEP)

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 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

4.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

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

4.1.4 Verkehr

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

4.1.5 Soziales

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. (Z 8.1 LEP)

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (Z 8.1 LEP)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf Nachverdichtung und demographischen Wandel den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Laut Regionalplan der Region Augsburg (RP 9 i. D. F. vom 25.09.2007) 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.

In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. (B III 1.3 (Z))

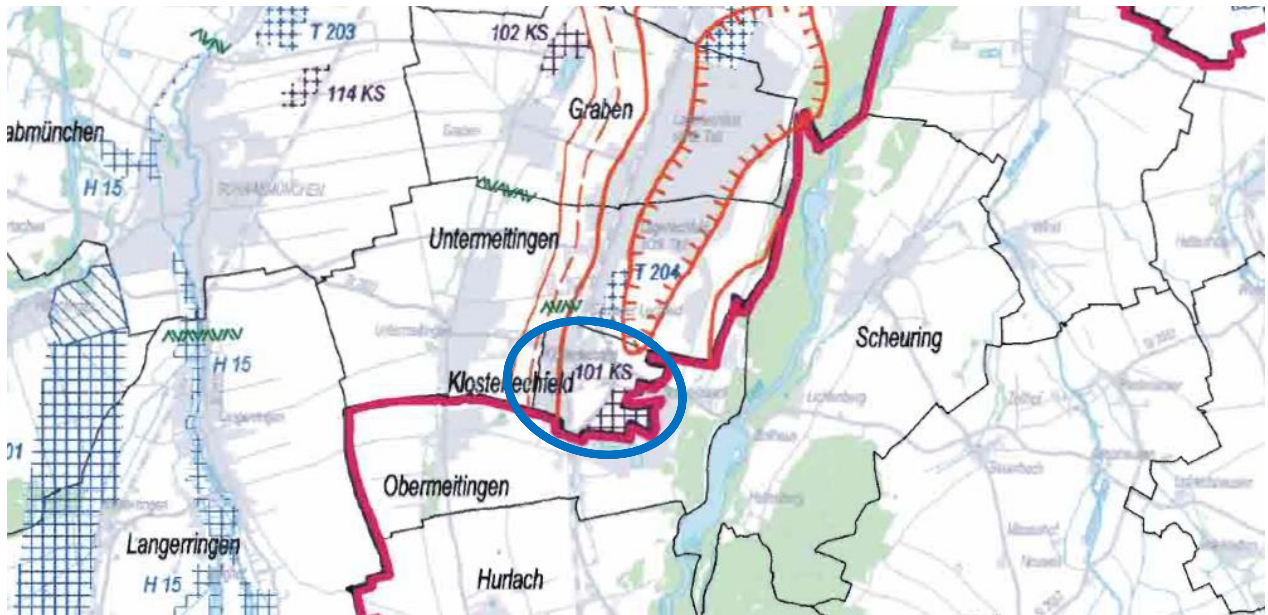


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Danach befindet sich Klosterlechfeld weder in einem Naturschutzgebiet, noch in einem Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark.

Der Planbereich befindet sich allerdings in der inneren Teilzone Ci (> 64 dB (A) bis 67 dB (A)) des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld (Karte 2a Siedlung und Versorgung).

5. 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.

5.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 400 m bzw. 620 m befinden sich Magerrasenflächen, die geschützte Biotope darstellen. Das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“ (LSG-00419.01) sowie das FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ befinden sich knapp 1,5 km östlich vom Plangebiet.

Durch das Planvorhaben werden die Schutzgebiete nicht beeinträchtigt.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet weist eine gehölzgeprägte Lebensraumausstattung auf, der jedoch zum Großteil entfernt werden muss. Nach einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 05.07.2024 (TREECONSULT Brudi & Partner) können hiervon geschützte Arten (Fledermäuse, Vögel) betroffen sein, weshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich sein kann, um entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Zudem wurde auf dem Grundstück Elias-Holl-Straße 9 ein Bau der besonders geschützten Wald-Ameise vorgefunden, sowie ein Teich mit Amphibien, was im weiteren Verlauf in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere das Tötungsverbot besonders geschützter Arten) Berücksichtigung finden muss.

Auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität und Artenschutzrechtliche Belange ist mit Auswirkungen zu rechnen, welche jedoch bei Einhaltung der vorgegebenen Maßnahmen minimiert werden können.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits zum Teil mit Wohngebäuden bebaut. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Aufstellung des Bebauungsplans eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Versiegelungsmaßnahmen auf ein bestimmtes Maß minimiert. Entsprechend ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

5.4 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.

5.5 Schutzgut Wasser

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

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Eingliederung des Bauvorhabens in das Quartier ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen auszugehen. Die vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen dienen jedoch der Kaltluftentstehung und tragen damit einen Teil zur lokalen Abkühlung bei. Durch die Neupflanzungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima reduziert und können langfristig die jetzige Ausgangssituation teilweise verbessern.

5.7 Schutzgut Mensch

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

5.8 Schutzgut Landschaft

Die Planung befindet sich im bereits bebauten Innenbereich in einem Quartier, das sich durch die Straßenzüge der Elias-Holl-Straße, der Otto-Wanner-Straße, der Poststraße und der Schulstraße abgrenzt. Das geplante Vorhaben ist mit seinen drei Vollgeschossen in der Wandhöhe zwar höher als die umliegende Bebauung, (jedoch nicht in der Gesamthöhe) soll sich aber durch die geringe Dachneigung, die Neupflanzungen (s. Freiflächengestaltungsplan), die starke Gliederung des Gebäudes in zwei Baukörper sowie durch das Heruntersetzen der Firsthöhe im Norden und Süden sowie der Gesamthöhe harmonisch in die Umgebung einfügen.

Das Bauvorhaben stellt im erweiterten Sinne ein besonderes Baukonzept mit besonderer Wohnform dar, da es zur Entwicklung der örtlichen Infrastruktur für Senioren beiträgt. Aufgrund des besonderen Baucharakters mit einer kompakten und wirtschaftlichen Bauweise darf die Einrichtung auch eine architektonisch andere Gestaltungsform als ein klassischer Wohnungsbau aufweisen. Als individueller Bau für die besondere Wohnform für ältere Bevölkerungsgruppen ist zum einen ein Kniestock mit entsprechender Dachschräge als Wohnraum nicht umsetzbar, zum anderen entspricht der Baukörper mit einer Gesamthöhe von 11,02 m in Teilen der Gesamthöhe des Quartierscharakters. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

5.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. In einer Entfernung von ca. 130 m und 300 m liegen die Bodendenkmäler „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Klosters Lechfeld“ (D-7-7830-0198) sowie die Baudenkmäler des Klostergebäudes (D-7-72-162-3) und der Gnadenkapelle „Maria Hilf“ (D-7-72-162-2), der Kreuzigungsgruppe mit mehreren Kreuzwegstationen (D-7-72-162-4) und eine Hausfigur der Hl. Helena aus dem 18. Jh. (D-7-72-162-1).

Die aufgeführten Denkmäler werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

6. VORHABENBESCHREIBUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Klosterlechfeld. Auf dem Planungsgrundstück befinden sich derzeit zwei Wohngebäude, eines ist der Elias-Holl-Straße zugeordnet (Fl.-Nr. 1419/6, Hausnr. 9), das andere der Otto-Wanner-Straße (Fl.-Nr. 1419/2, Hausnr. 13). Aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum insbesondere im Hinblick auf eine alternde Gesellschaft greift das Vorhaben die Problematik des demographischen

Wandels auf. Die Bestandsgebäude sollen daher einem größeren, mit mehreren Wohnungen ausgestatteten Gebäude weichen. Der Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Baukörpern, die über ein asymmetrisches Satteldach verbunden sind, schafft auf drei Ebenen Wohnungen für Betreutes Wohnen. Damit wird an das Entwicklungskonzept an der Otto-Wanner-Straße am Ortsrand Klosterlechfelds angeschlossen.

Durch die fußläufige Nähe zum Kindergarten, zur Verwaltung und zum Ortszentrum stellt das Plangebiet den idealen Standort für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen dar. Bei der Wohnnutzung wird älteren Bewohnern und Bewohnerinnen weiterhin die Möglichkeit eingeräumt in ihrem Wohnort in angepasster Wohnform zu leben.

Mit einer Gesamthöhe von ca. 11 m und seinen III (drei) Vollgeschossen stellt das Vorhaben ein Bauprojekt für spezielle Wohnformen mit besonderem Baucharakter dar. Das Konzept des Bauvorhabens für „Betreutes Wohnen“ geht mit Angeboten der Gesundheits- und Sozialfürsorge auf die Bedürfnisse ältere Bevölkerungsgruppen und Menschen mit Beeinträchtigungen ein. Durch die Gliederung des Gebäudes in zwei Baukörper und einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan wird das Erscheinungsbild optimiert, wodurch sich der Gebäudekomplex gut in die bestehende Umgebung einfügt. Planverfasser ist das Architekturbüro PARS GmbH.



Abbildung 7: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, PARS GmbH, 09.12.2024, o.M.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem ein Abstandsflächenplan beigelegt, welcher die Versorgung mit Photovoltaik auf der Dachfläche kennzeichnet und sicherstellt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können. Nachbarschützende Belange (Belichtung,

Verschattung, soziale Spannung oder visueller Erdrückungseffekt) sind damit nicht beeinträchtigt.

6.2 Freiflächengestaltung

Entsprechend den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplan (vom 04.11.2024, Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA) für die Außenanlagen sind die Oberflächen ruhig und übereinstimmend gewählt. Um ein gestaltetes Ortsbild zu generieren, werden Bereiche an der Straße, aber auch um das Gebäude herum, großzügig begrünt. Neu zu pflanzende Bäume und Solitärsträucher sollen die zu fällenden Gehölzbestände – zumindest teilweise – ersetzen. Hier wurde für eine ausgewogene Verteilung neu zu pflanzender, überwiegend heimischer Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gesorgt. So können neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten entstehen und die Vorteile von Bepflanzung wie Kühlung und Beschattung genutzt werden. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein Baum erhalten.

Parkplatzflächen sollen einen versickerungsfähigen Untergrund aufweisen. Die Versickerung bzw. Entwässerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gesichert. Es sind zudem weitere Möblierungen um das Gebäude geplant, die an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst sind. An den Grenzen des Grundstücks sind mehrere Heckenpflanzungen räumlich verteilt dargestellt.

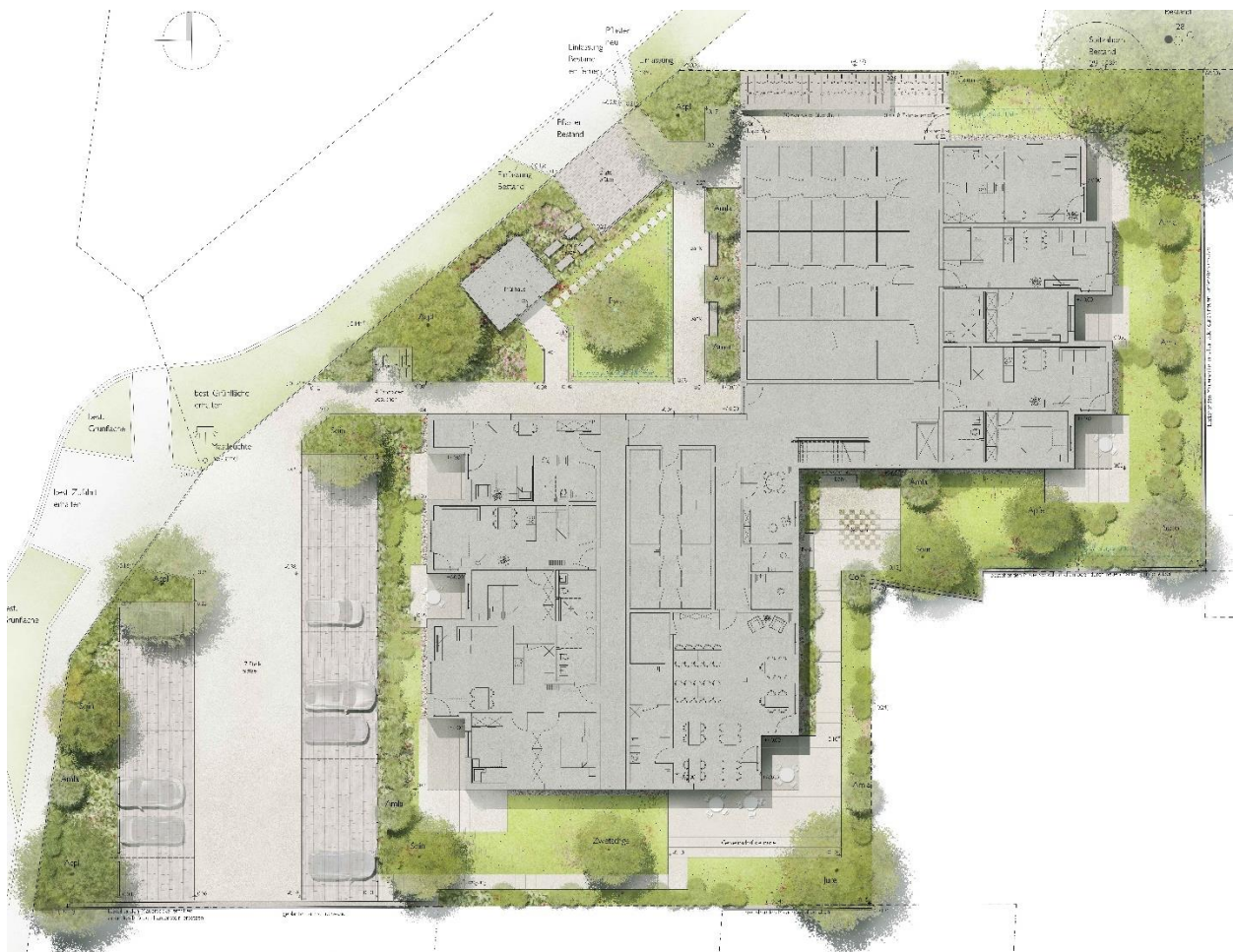


Abbildung 8: Ausschnitt Freiflächengestaltungsplan, Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA, 09.12.2024, o.M.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.3.1 Verkehrserschließung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine verkehrliche Erschließung über die bereits bestehenden Erschließungswege im Norden von der Elias-Holl-Straße und im Westen von der Otto-Wanner-Straße vor. In der Planzeichnung kennzeichnen zwei Markierungen die Zufahrten zum Grundstück von der Elias-Holl-Straße und der Otto-Wanner-Straße aus. Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung über eine neu zu errichtende Stichstraße zu den Stellplatzflächen.

Die Stellplatzsituation wurde im Gemeinderat umfassend diskutiert. Der Bedarf an Stellplätzen bei Betreutem Wohnen liegt bei Vergleichsprojekten des Vorhabenträgers zwischen 0,26 und 0,66 Stellplätzen pro Wohneinheit. Insgesamt wurden nun 19 Stellplätze eingeplant, woraus sich ein Stellplatzschlüssel von 0,68 Stellplätzen pro Wohneinheit ergibt. Festgesetzt werden mindestens 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit. Aufgrund der sich verändernden Mobilitätsanforderungen und der zusätzlichen Ausweisung eines Car-Sharing-Stellplatzes, welcher der Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen soll, ist aus gemeindlicher Sicht der gedeckt.

Im Westen liegt zudem der Kreuzungsbereich der Elias-Holl-Straße mit der Otto-Wanner-Straße in einem stumpfen Winkel. Die Problematik des Verkehrsknotens im Westen, wo die Otto-Wanner-Straße, die Elias-Holl-Straße, die Alpenstraße und die Obermeitinger Straße zurzeit ungünstig in einem spitzen Winkel aufeinandertreffen, wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 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. Durch die Erschließung des Plangebiets von Norden und Westen und die geplante Neuordnung des Kreuzungsbereichs soll die verkehrliche Situation geregelt werden.



Abbildung 9: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, PARS GmbH, 09.12.2024, o.M.

6.3.2 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe des Baugebiets zur Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die durch den planbedingten Fahrverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen im Umfeld zu ermitteln und zu bewerten.

Die schalltechnische Untersuchung (vom 29.05.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) geht entsprechend dem Vorentwurf zum Bauvorhaben /A/ von 19 Stellplätzen im Plangebiet aus. Nach der errechneten Bewegungshäufigkeit von oberirdischen Stellplätzen einer Wohnanlage können die Emissionen berechnet werden, ausgegangen davon, dass im schlechtesten Fall alle Fahrbewegungen über dieselbe Straße erfolgen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Elias-Holl-Straße bzw. der Otto-Wanner-Straße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 7 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und 39 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und können als zumutbar angesehen werden. Die Schutzwürdigkeit im Gebiet entspricht auch der in einem WA, was klarstellend festgesetzt wird.

6.3.3 Entwässerung, Niederschlagswasser

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt unterirdisch. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück sichergestellt und erfolgt über Rasenmulden und in Teilbereichen über eine unterirdische Versickerung inkl. Vorreinigung. Die Baugrundvoruntersuchung (vom 22.05.2024, test2safe) ergab eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Zur Förderung der Grundwasserneubildungsrate ist daher unverschmutztes Oberflächenwasser zu versickern (z. B. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. B. Zisternen) zur späteren Verwertung (z. B. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zu speichern.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Bei der Abwasserentsorgung ist die 'Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld' (EWS) zu berücksichtigen.

6.3.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung und -entsorgung für Trink- und Brauchwasser sowie die Löschwasserversorgung werden durch die Gemeinde sichergestellt. Der erforderliche Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min kann nach Bestätigung des Eigenbetriebs (Gemeindewerke) der Gemeinde Klosterlechfeld bereitgestellt werden.

6.3.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt u.a. durch die Nutzung der solaren Sonnenenergie und Wärmepumpenanlagen auf dem Grundstück. Es werden vier Wärmepumpen im Nordwesten des Plangebiets zwischen den Müllentsorgungsanlagen und Stellplätzen errichtet. Darüber hinaus kann über das vorhandene Leitungsnetz die Stromversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

6.3.6 Abfallwirtschaft

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

Die Erschließungsstraßen wurden so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung auf den Flächen werden nach §12 (3a) BauGB auf sonstige Weise allgemein festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit sind also auch besondere Wohnformen zulässig, wie z.B. Pflege-Wohnen, betreutes Wohnen, Tagespflege, sowie der zugehörigen Infrastruktur. Ein Angebot zur ambulanten medizinischen Versorgung ist ebenfalls möglich.

Bei dem Planvorhaben geht es um eine Nachverdichtung der bestehender Wohnsiedlung. Um die ruhige Wohnlage nicht zu stören, beispielsweise durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, und die Anforderungen an seniorengerechte Wohnverhältnisse zu erfüllen, entspricht das Gebiet der Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen mit Höhenbezugspunkten bestimmt.

Überbaubare Grundfläche

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von max. 0,5 für das Hauptgebäude festgesetzt. Die GFZ wird auf max. 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der gewünschten moderaten Nachverdichtung und begrenzen gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Durch die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude sowie der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse soll das Ortsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleiben, aber dennoch eine vertikale Erweiterung des Ortes sicherstellen. So sind zwingend III (drei) Vollgeschosse zu errichten, wodurch auf verhältnismäßig geringer Baufläche viel Wohnraum geschaffen wird.

Das Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ stellt im erweiterten Sinne ein besonderes Bau-Konzept dar, da es zur Entwicklung der örtlichen Infrastruktur für Senioren beiträgt. Die drei Vollgeschosse sind unter Einhaltung der Abstandsflächen festgesetzt und ermöglichen zudem eine kompakte und wirtschaftliche Bauweise, die dennoch alle Anforderungen des Betreuten Wohnens erfüllt. Diese besondere Wohnform darf auch architektonisch andere Gestaltungsformen als ein klassischer Wohnungsbau aufweisen. Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt und beträgt auf der Süd- und Nordseite des Gebäudes 8,30 m, an den

restlichen Seiten 8,70 m. Die maximale Gesamthöhe wird auf 11,02 m festgesetzt, was damit den Angaben in den Vorhaben- und Erschließungsplänen entspricht.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung dargestellt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 0,5 m zu dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudeumriss festgesetzt. Damit sollen marginale Änderungen der Gebäudestellung möglich sein. Terrassen dürfen um max. 2 m über diese Baugrenzen hinausragen. Damit soll geregelt werden, dass keine unverhältnismäßigen Flächen für Terrassen in Anspruch genommen werden und ausreichend Versickerungsfläche auf dem Grundstück verfügbar ist. Ausgenommen hiervon ist die südliche Baugrenze des westlichen Bauabschnitts auf der Fl.-Nr. 1419/2, hier darf die Baugrenze um bis zu 4,0 m überschritten werden. Dadurch soll angrenzend an den Aufenthaltsraum ermöglicht werden, auch im Freien bei ausreichendem Platzangebot zusammenzukommen.

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Abstandsflächenplan beigelegt, welcher die Einhaltung der Abstandsflächen darstellt.

7.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen überall innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungsfläche für Stellplätze bzw. Nebenanlagen errichtet werden. So wird gewährleistet, dass ausreichend Stellplatzflächen für die Bewohner und Gäste zur Verfügung stehen, sowie Nebenanlagen einem geeigneten Ort zugewiesen werden. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit mit der Nutzung „Betreutes Wohnen“ 0,6 Stellplätze zuzüglich 10 % Besucherstellplätze zu errichten. Davon ist einer als Car-Sharing-Stellplatz auszuweisen. Der vergleichsweise niedrige Stellplatzschlüssel resultiert aus dem deutlich geringeren Bedarf an Parkplätzen für Betreutes Wohnen, da viele Bewohner keinen eigenen PKW mehr besitzen oder auf andere Mobilitätsformen umsteigen. Vergleichbare Projekte des Vorhabenträgers zeigen, dass der Stellplatzschlüssel in Klosterlechfeld den „praxisnahen“ Werten entsprechen. Mit den zusätzlichen 10% Besucherstellplätzen soll der Besucherverkehr gesteuert werden.

Von den 19 oberirdischen Stellplätzen wird zudem ein Stellplatz als Carsharing-Parkplatz ausgewiesen und den Bewohnern zur Verfügung gestellt. Dieser kann als Anreiz für die zukünftigen Bewohner gesehen werden, auf ein eigenes Auto zu verzichten.

Grundsätzlich wird auf eine Tiefgarage verzichtet, abweichend von der Stellplatzsatzung müssen die Stellplätze daher nicht unterirdisch ausgeführt werden. Durch den geringeren Einsatz von Baumaterialien kann damit CO₂ eingespart werden. Oberirdische Stellplätze sind zudem einfacher zugänglich und bieten mehr Sicherheit und Komfort für die Bewohner. Eine Tiefgarage stellt ökonomisch keinen Nachhaltigkeitsbeitrag dar, da die Kosten ca. 1/3 der Gesamtrohbaukosten betragen und der Wohnraum damit unnötigerweise verteuert wird. Zudem ist aufgrund des reduzierten Stellplatzbedarfs ein Tiefgaragenbau nicht erforderlich.

Darüber hinaus können Abstellplätze für Fahrräder innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungsfläche für Fahrradabstellflächen errichtet werden. Dies schafft Anreize für die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel.

Des Weiteren sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflasterungen mit höherem Fugenanteil, wasserdurchlässige Betonsteine). Auch die Zufahrten und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

7.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Zufahrten zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Stellplätzen sind nur über die in der Planzeichnung öffentlichen Erschließungsstraßen und die Markierungen für Zufahrten zulässig. So wird sichergestellt, dass nur der im VEP dargestellte Bereich zur Erschließung verwendet wird.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dadurch wird für ein einheitliches, geordnetes Ortsbild gesorgt und der Umgang mit Ab- und Niederschlagswasser geregelt.

Nutzung solare Strahlungsenergie

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.

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 Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Neubaus weiter ausgebaut werden. Durch die nach Süden orientierte Gebäudeflächen 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 der flachgeneigten Dachfläche ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, Rechnung getragen werden.

Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, auf mindestens 130 m² Dachfläche Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Die räumliche Verortung ist im Abstandsflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Die Größe der Anlagen orientiert sich an der Solarmindestfläche, wonach mindestens 25 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden sollen.

7.6 Entwässerung, Versickerung

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen, um oberflächlich abfließendes Wasser auf versiegelten Flächen zu vermeiden und den natürlichen Wasserkreislauf fortzuführen. Das Wasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt konkret in den unbefestigten Freiflächen über Rasenmulden und in Teilbereichen über eine unterirdische Versickerung inkl. Vorreinigung. Die Anforderungen der NWFreiV und der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld sind zu berücksichtigen.

7.7 Bodenschutz und Grünordnung

Oberflächengestaltung

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Gründen des Ortsbildes nur zur Anpassung des Geländes und zur Straßenerschließung zulässig. Massive Geländegestaltungen von mehr als 0,25 m in die Höhe oder Tiefe sind nicht zulässig. So werden Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Geländeänderungen vermieden.

Rodung von Gehölzen

Der im Zuge der Bebauung entfernte Gehölzbestand (s. Baumbestandsplan vom 04.07.2024, Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA) ist entsprechend den in der Planzeichnung neu zu pflanzenden Bäumen zu ersetzen. Durch die Einhaltung des angegebenen Zeitraums für die

Rodung von vorhandenen Gehölzen wird ausgeschlossen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern haben eine hohe ökologische Bedeutung. Durch eingewachsene Gärten mit großen Bäumen bleibt die Artenvielfalt erhalten. Hier ist auf die Durchführung des Freiflächengestaltungsplans (vom 04.11.2024, Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA) hinzuweisen. Dieser sieht eine umfassende Begrünung mit insgesamt 24 Bäumen / Solitairsträuchern vor, darunter 13 großkronige Bäume. Es werden mehrere Solitairsträucher und Hecken räumlich auf dem Plangebiet verteilt.

Baubedingt kann es zur temporären Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen. Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind daher, wie in der Planzeichnung dargestellt, spätestens eine Pflanzperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen, um die Pflanzen- und Tierbestände aufrechtzuerhalten.

Private Grünflächen

Flächen, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzungen) zu begrünen und zu pflegen.

Nicht überbaute Flächen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen wie im Freiflächengestaltungsplan (vom 04.11.2024, Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA) dargestellt gärtnerisch anzulegen und mit den aufgeführten standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (z.B. Spitz-Ahorn, Mehlbeere, Hauszwetschge, Kornelkirsche gem. Artenliste) aufgelockert zu bepflanzen.

Eingewachsene Grün- und Gartenflächen wirken Aufheizungseffekten im Siedlungsbereich entgegen und tragen wesentlich zur Anpassung der Siedlungen an die Auswirkungen des Klimawandels bei.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Damit wird die Verantwortung für die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen geregelt.

7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Aus einer Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen vom 05.07.2024 (TREECONSULT Brudi & Partner) geht hervor, dass sich im Planungsgebiet zwei Biotope befinden. Es handelt sich zum einen um den Bau der besonders geschützten Wald-Ameise auf dem Grundstück Elias-Holl-Str. 9, zum anderen um einen Folienteich auf dem Grundstück Otto-Wanner-Str. 13, in dem zum Zeitpunkt der Untersuchungen Kaulquappen zu sehen waren. Alle Amphibien sind mindestens besonders geschützt. Daraus ergeben sich folgende artenschutzrechtliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Die Wald-Ameisen sind von März bis Mai 2025 umzusiedeln. Die Entnahme des Ameisenbaus erfordert eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde.
- In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sollte durch einen entsprechenden Bauablauf sichergestellt werden, dass die mindestens besonders geschützten Amphibienarten nicht zu Schaden kommen. Hierzu sollte ggf. ein Experte für Amphibien hinzugezogen werden, um artabhängig die notwendigen Maßnahmen im zeitlichen Bauablauf festzulegen.

Die angeregte Prüfung der Naturschutzbehörde zur Erstellung eines neues Ersatzteiches ergab, dass ein Teich im Gartenbereich einer Wohnanlage für ältere Menschen Sicherheitsrisiken wie Sturz- und Ertrinkungsgefahr birgt, was höhere Versicherungskosten und Haftungsrisiken verursachen kann. Um alle Gefahren zu beseitigen, wäre eine aufwendige Einzäunung notwendig. Abschließend wären trotz der Maßnahmen nicht alle Haftungsfragen vollständig geklärt, die im Zweifel zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft gehen würden. Zudem könnte ein Teich saisonal zu verstärktem Insekten- und Schnakenaufkommen führen, was für die Bewohner störend sein könnte. Aus diesen Gründen ist ein Teich in einer solchen Umgebung oft nicht empfehlenswert.

Darüber hinaus haben weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen im Herbst 2024 (TRECONSULT Brudi & Partner, vom 17.10.2024) ergeben, dass es keine Hinweise auf die Besiedlung der Bäume mit besonders geschützten Arten, insbesondere mit Fledermäusen oder Vögeln, gibt. Betreffend der Fällungen der Bäume im Winterhalbjahr 2024/2025 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02., durchzuführen.

So wird auf die artenschutzrechtlichen Belange in ausreichendem Umfang eingegangen.

7.9 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig im Lärmschutzbereich Ci (> 64 dB(A) bis 67 dB(A)) des militärischen Flugplatzes in Lechfeld.

Es ist mit erheblichen Fluglärmwirkungen zu rechnen. Aufgrund der sich auch dem Regionalplan festgesetzten Fluglärmzone Ci, den Vorgaben des Fluglärmgesetzes und den zusätzlichen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan sind Innenpegel zu erwarten, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Beim Aufenthalt im Freien sind Lärmemissionen möglich, die über den Werten der Erwartungshaltung in einem allgemeinen Wohngebiet liegen.

Zum Schutz vor Immissionen durch Verkehr wurde eine 2 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung mit einem Schalldämmmaß von 15 dB an den Teilen der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Somit erfolgt ein zusätzlicher Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

7.10 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der bestehenden und umgebenden Bebauung ist für das Planvorhaben ein Satteldach festgesetzt. Eine asymmetrische Gestaltung ist zulässig, um das Gebäude im modernen

Stil zu gestalten. Die Dachform ermöglicht zudem mit seiner teils südlichen Ausrichtung die Nutzung solarer Strahlungsenergie, was einen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien leistet.

Für die Hauptgebäude werden keine Dachaufbauten zugelassen. Dadurch soll sich das dreigeschossige Gebäude in die umgebende Bebauung besser einordnen und ein städtebaulich geordnetes Bild einer ruhigen Dachlandschaft erzielt werden.

Bei Nebengebäuden sind dagegen ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig, was Dachbegrünung ermöglicht. Grüne Dächer wirken der Versiegelung der Neubebauung entgegen, sorgen für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima, speichern und filtern das Niederschlagswasser und stellen damit eine Maßnahme zur Klimaanpassung dar.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Blechdächer zulässig. Grelle, leuchtende und glänzend reflektierende Farben und Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände werden nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaik- und Solaranlagen. Diese müssen parallel zur Dachhaut angebracht werden und einen Mindestabstand von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut einhalten, um die technischen Voraussetzungen zu erfüllen und ein geordnetes Ortsbild zu erhalten.

Mit den Festsetzungen zur Dachform, Fassadengestaltung und Dacheindeckung wird sichergestellt, dass keine das Ortsbild störende Formen entstehen und der Vorhabenträger die Planung nach Vorgaben des VEPs und des Durchführungsvertrags umsetzen kann.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.049 m²	100,0 %
Baugrundstück Vorhaben (WA)	2.378 m ²	78,0 %
<i>davon max. überbaubare Fläche</i>	<i>1017 m²</i>	<i>33,4 %</i>
<i>davon Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<i>295 m²</i>	<i>9,7 %</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	671 m ²	22,0 %