GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„An der Beethovenstraße“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB jedoch ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 25.09.2023

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 5
5. Beschreibung des Planbereiches 9
6. Umweltbelange....11
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. 19 „An der Beethovenstraße“ ist die Deckung des Bedarfs an dringend benötigten Wohnraum in Klosterlechfeld. Durch eine geordnete Nachverdichtung soll das Verkehrsaufkommen geringgehalten und die bestehenden zusammenhängenden Grünstrukturen in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude südlich der Beethovenstraße und die Vorgartenzonen der Gebäude nördlich der Beethovenstraße weitestgehend gesichert und erhalten bleiben.

Auf den Grundstücken des Geltungsbereichs befinden sich aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aktuell viele einstöckige Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Diese sollen künftig im gesamten Plangebiet zweistöckig errichtet werden dürfen. Je nach Grundstücksgröße soll eine bestimmte Anzahl an Wohnungen vorgeschrieben werden.

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.

<u>Beteiligungsverfahren</u>

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.

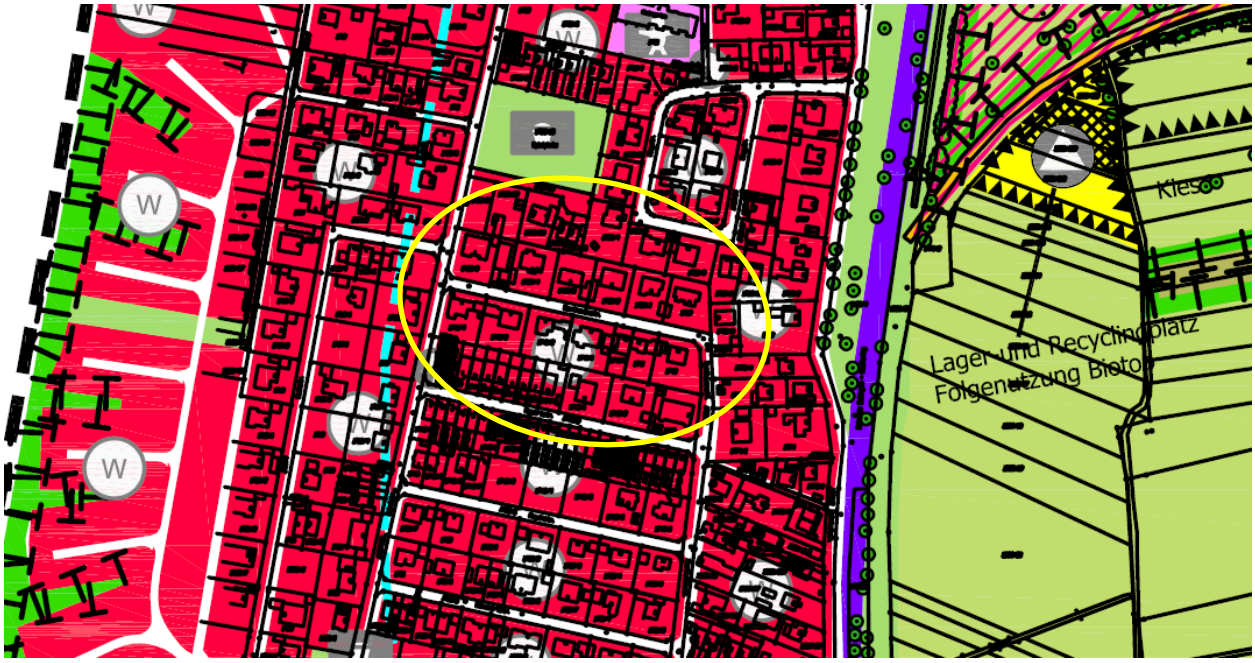


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, dessen Festsetzungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan (Nr. 3 „Süd II“) der Gemeinde Klosterlechfeld, (damals Landkreis Schwabmünchen) trat am 08.10.1966 in Kraft.

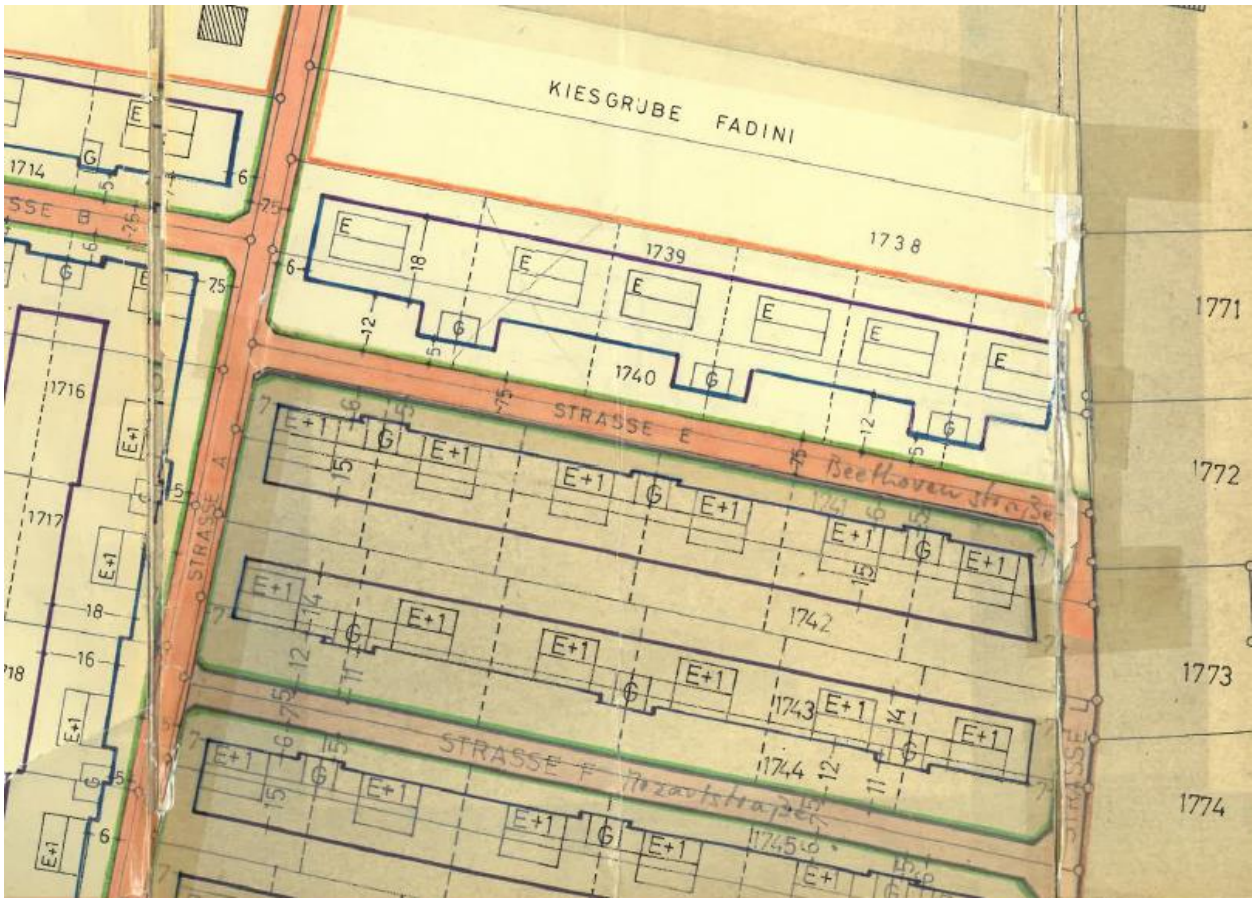


Abbildung 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 3 „Süd II“ in Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen, o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 „An der Beethovenstraße“ 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.

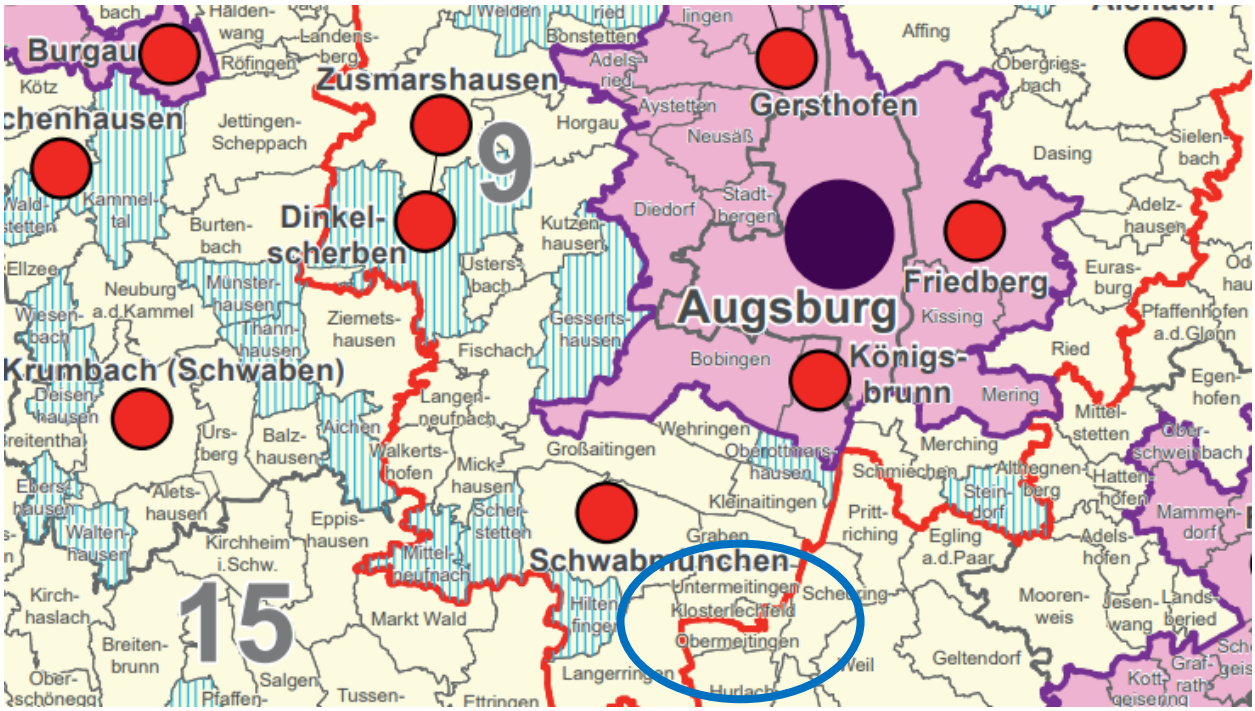


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2020, o. M.

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 Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben

Das Vorhaben, auf vorhandener Wohnbauflächen künftig nachzuverdichten, entspricht dem Grundsatz, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden. Darüber hinaus wird so auch eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden. Durch die bereits versiegelte Fläche werden die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auch Erneuerbare Energien sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden.

4.3 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.

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))

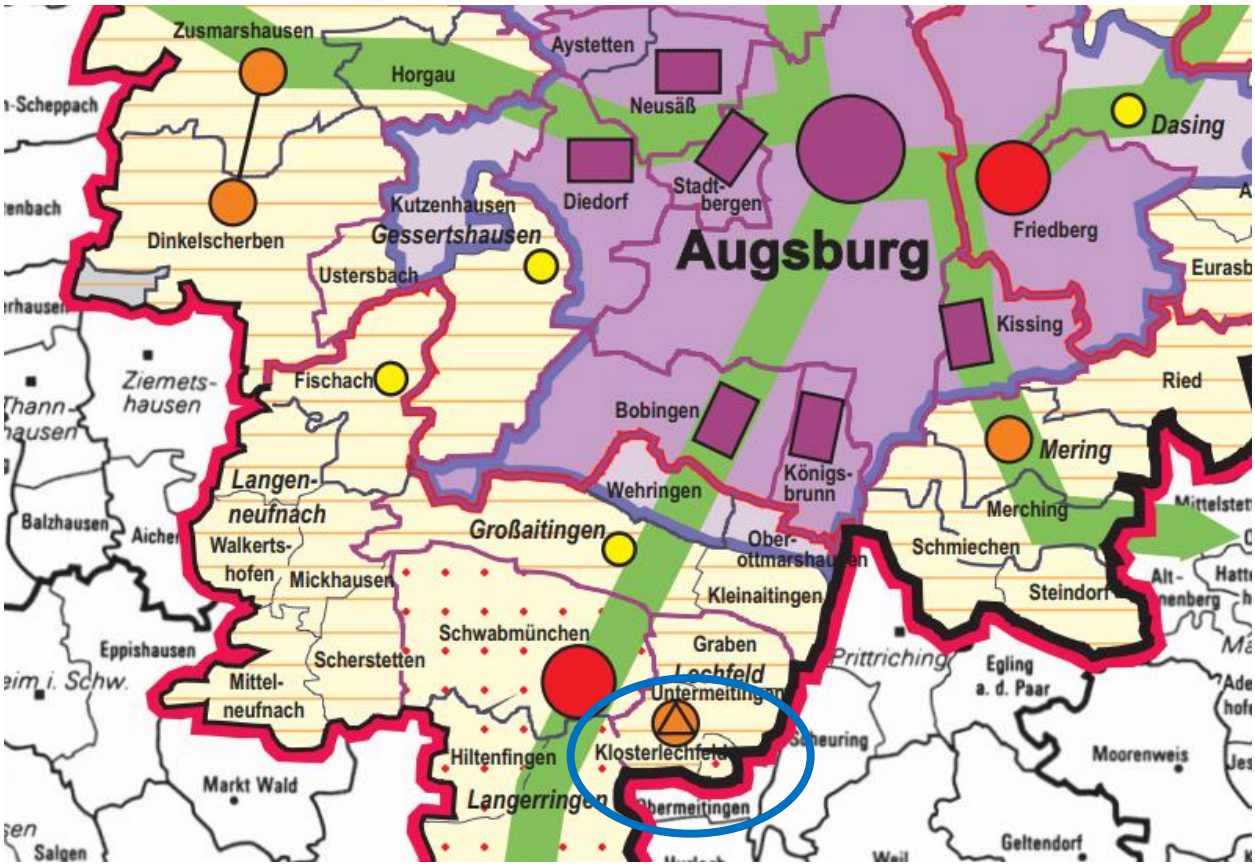


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

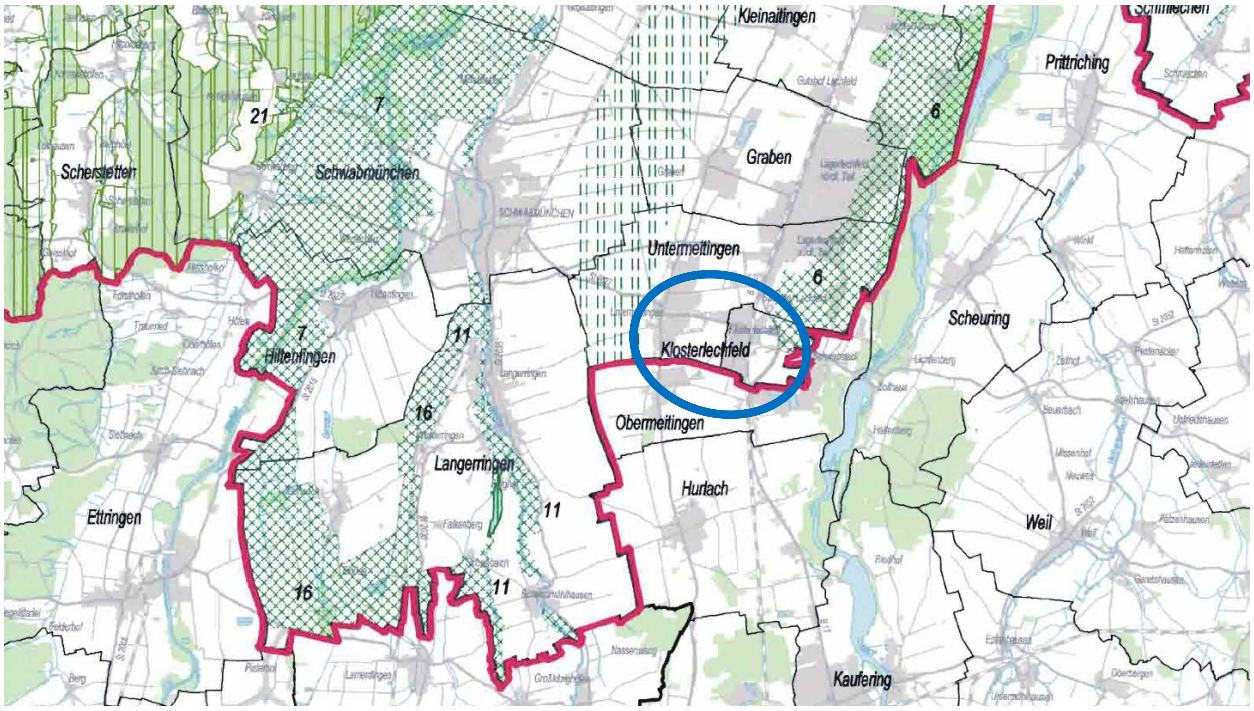


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

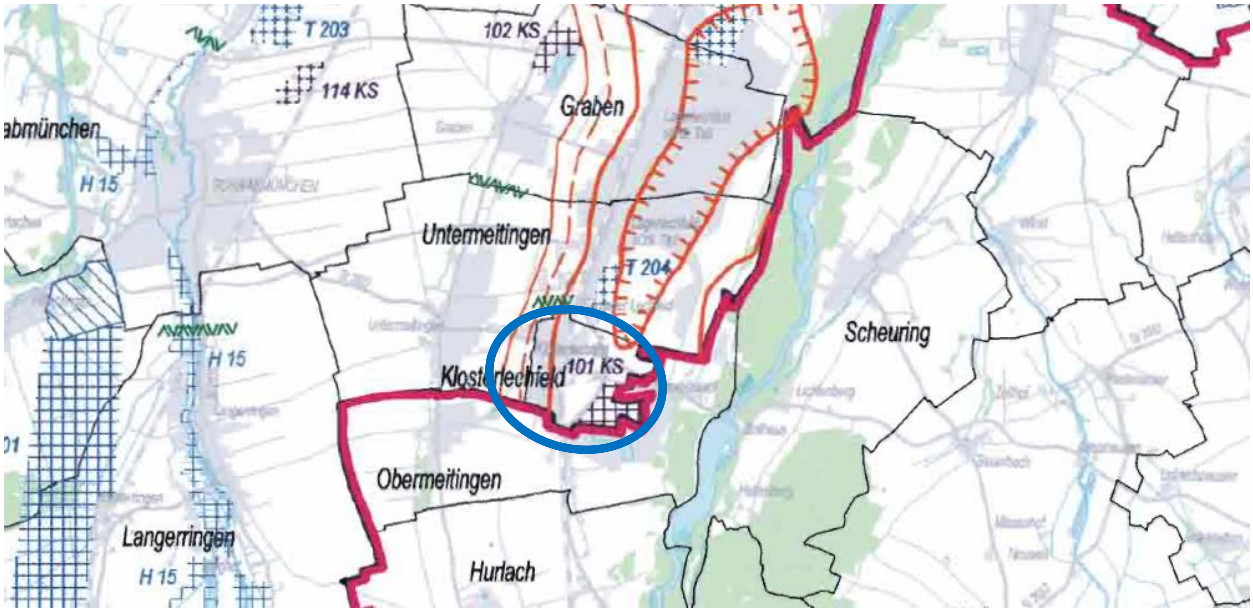


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Planbereich befindet sich teilweise in der inneren Teilzone B (> 67 dB (A) bis 75 db (A)) und teilweise 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 B und C die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig. Von den Nutzungsbeschränkungen in Zone B ausgenommen sind Flächen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie an Militärflugplätzen auch Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Angehörige der Bundeswehr und der aufgrund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik stationierten Streitkräfte. 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.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1739, 1739/1, 1739/2, 1739/3, 1739/4, 1739/5, 1739/6, 1741, 1741/1, 1741/2, 1741/3, 1741/4, 1741/5, 1742, 1743, 1743/1 und 1742/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1753/2.

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

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

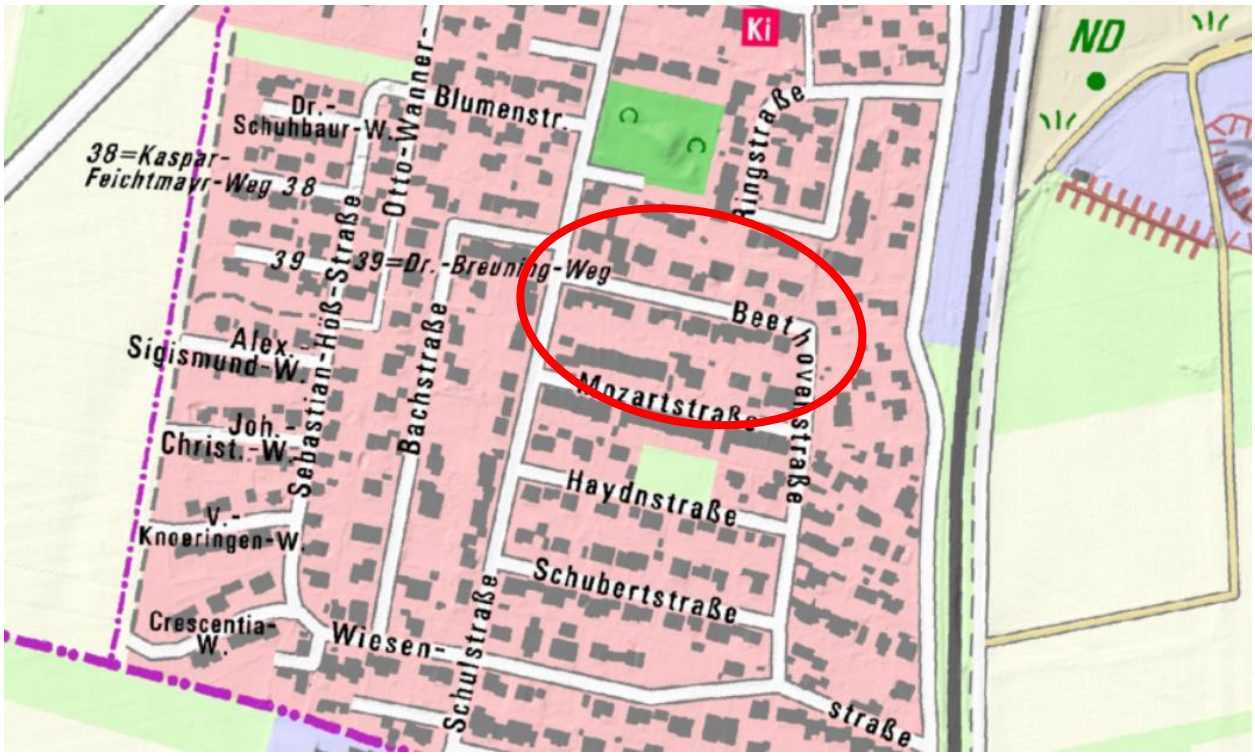


Abbildung 7: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch vorhandener Wohnbebauung
- Im Osten durch die Schulstraße sowie angrenzender vorhandener Wohnbebauung
- Im Süden durch die Mozartstraße sowie angrenzender vorhandener Wohnbebauung
- Im Westen durch vorhandener Wohnbebauung

Das Plangebiet liegt im Süden 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 8: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt zwischen 563 m ü. NHN im Nordwesten und 564 m ü. NHN im Südosten.

Grünflächen und Vegetation treten vor allem im Rahmen privater Gartenflächen auf und zeichnen sich durch zusammenhängende Grünstrukturen aus. 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

Die Struktur des Quartiers ist geprägt durch Gärten, weshalb mit dem Vorkommen von hecken- und höhlenbrütenden Vögeln sowie ggf. auch mit baumbewohnenden Fledermäusen

gerechnet werden kann. Deshalb wird die Baugrenze so gefasst, dass sowohl eine Nachverdichtung möglich ist, als auch die rückwärtigen Grünstrukturen mit älterem Baumbestand südlich der Beethovenstraße und die ebenfalls strukturreichen Vorgartenzonen nördlich der Beethovenstraße erhalten bleiben können. Durch die Festsetzung ist daher keine maßgebliche Verschlechterung des Ausgangszustandes zu erwarten, zumal im Rahmen der Neubebauung Laub- und Obstgehölze neu gepflanzt werden müssen. 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 Boden 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, 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 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, zumal die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt wurden, dass zusammenhängende Grünbereiche in den rückwärtigen Gärten erhalten bleiben.

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 Wohnhäuser mit ihren Nebengebäuden und Garagen. Vor allem nördlich der Beethovenstraße befinden sich aufgrund der aktuellen Festsetzungen vorwiegend einstöckige Wohngebäude.

Die Neuaufstellung soll den nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes und der großen Nachfrage nach Wohnraum entgegenwirken und im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulassen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere große Grundstücke, die dazu geeignet sind, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die geplante Nachverdichtung erfolgt im Wesentlichen durch eine grundstücksbezogene Erweiterung von maximal festgesetzten Wohnungen pro Wohngebäude.

Der vorhandene Gebietscharakter soll zum einen gewahrt werden und zum anderen adäquat erweitert werden, sodass zusätzliche Wohnungen entstehen können ohne einen massiven Eingriff auf den öffentlichen Verkehr (Stellplatzbedarf) zu bewirken.

Mit der geordneten Nachverdichtung kann das Verkehrsaufkommen geringgehalten und die bestehenden Grünstrukturen in Form von privaten Gartenflächen erhalten bleiben.

Mit dem Bebauungsplan sollen neben den Zielen der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum auch Ziele umgesetzt werden, die der Anpassung an den Klimawandel, an zu erwartende künftige Hitzeperioden, den Temperaturanstieg, Trockenzeiten und Starkregenereignisse dienen. Der Erhalt zusammenhängender Grünräume, von älterem Baumbestand und versickerungsfähigem Boden ist dabei von hoher Bedeutung. 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 wie im bestehenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Zulässigkeiten orientieren sich zum einen am bestehenden Siedlungsumfeld des Plangebietes und gewährleisten zum anderen eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen beeinträchtigen die Zweckbestimmung des Gebietes nicht und können als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5) werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotential hinsichtlich Umweltbelangen sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar (siehe VGH München v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 u. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 sowie Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 13.12.2017). Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der vorliegende Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

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 Vollgeschossen sowie der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo) bestimmt.

Überbaubare Grundfläche

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

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse soll das Ortsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleiben. So sind im WA überwiegend maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Im Laufe der Jahre haben sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes in der Fassung von 1966 Ausnahmegenehmigungen für wenige Grundstücke ergeben.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mithilfe des Grundstücksgrößenbezugs wird eine unterschiedliche Anzahl von möglichen Wohnungen festgesetzt.

Im Flurstück 1741/4 sind mit maximal 5 Wohnungen mehr Wohnungen zulässig als der Grundstücksgrößenbezug festsetzt, da dieses Flurstück nicht nur von der Beethovenstraße, sondern auch von der Schulstraße erschlossen werden kann. Diese ist aufnahmefähig für zusätzlichen Verkehr. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Durch die Festsetzung von Wohneinheiten, auch bei Doppelhaushälften, wird die Bewohnerdichte gesteuert. Diese richtet sich nach dem Grundstücksgrößenbezug, um das Verkehrsaufkommen auf der Beethovenstraße geringzuhalten. Eine höhere Anzahl der Wohneinheiten würde durch mehr Stellplätze oder den Bau von Tiefgaragen zu einer deutlich höheren Flächenversiegelung führen. Aufgrund der notwendigen Klimaanpassungsstrategien an zu erwartende zukünftig vermehrt auftretende Starkregenereignisse und Hitzeperioden soll jedoch ein möglichst geringer Überbauungsgrad angestrebt werden.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Bauweise

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.

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 sowie die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO zu beachten.

Entlang der Beethovenstraße sind südlich außerhalb der Baugrenze Garagen und Nebengebäude auch nicht ausnahmsweise zulässig. Damit soll geregelt werden, dass keine Gartenlauben, Holzschuppen und Garagen in den privaten Gärten gebaut werden können und die Grünstrukturen erhalten bleiben.

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 widersprechen.

Dachneigung

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 20° - 32° zu errichten und ermöglichen eine angepasste Eingliederung in die Umgebungsbebauung.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Farbgebung von Dächern soll sich an der umliegenden Bebauung orientieren, daher wird für Hauptgebäude ein 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 Neubebauung 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.

Um Kleintieren zu ermöglichen, in die Gartenbereiche zu gelangen und eine Vernetzung der Habitate sicherzustellen, werden Festsetzungen über die Unterkante der Einfriedungen getroffen. Anpflanzungen von Hecken sind im gesamten Plangebiet wünschenswert.

8.6 **Grünordnung**

Grünflächen

Aufgrund der nach der § 19 BauNVO zulässigen GRZ von 0,4 sind mindestens 35 % der Baugrundstücke zu begrünen und zu bepflanzen.

Nicht überbaute Freianlagen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen aufgelockert zu bepflanzen.

Die Anlage von Kies oder Schottergärten wird dabei explizit untersagt, da diese keine ökologische Wertigkeit haben und zudem aufheizend wirken und sich damit nachteilig auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet auswirken. Ebenfalls sollte auf großflächige Zierrasen verzichtet werden.

Eingewachsene Grün- und Gartenflächen wirken Aufheizungseffekten im Siedlungsbereich entgegen und tragen wesentlich zur Anpassung der Siedlungen an den Klimawandel bei.

Die Baugrenzen wurden so gefasst, dass eine sinnvolle Nachverdichtung möglich ist, dass jedoch die zusammenhängenden Gartenflächen der Gebäude südlich der Beethovenstraße weitestgehend erhalten bleiben. Garagen und Nebengebäude können zwar ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht südlich der Baugrenze der Baugrundstücke südlich der Beethovenstraße. Auch diese Festsetzung trägt zur Sicherung des älteren Baumbestandes und der zusammenhängenden Gartenbereiche bei. Die mit älteren Gehölzen gut eingegrünten Vorgartenbereiche der Gebäude nördlich der Beethovenstraße befinden sich ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Baumerhalt und Neupflanzung

Durch die bestehende, weiträumige Bebauung des Plangebietes sind zahlreiche Einzelgehölze und Gehölzgruppen in den Innenbereichen der langgestreckten Hausgärten vorhanden. Der Gehölzbestand ist möglichst zu erhalten. Im Zuge der Bebauung entfernter Gehölzbestand ist entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Im Rahmen der Neubebauung sind, bezogen auf die Grundstücksgröße, Obst- und / oder Laubbäume neu zu pflanzen. Da auch die Möglichkeit besteht, Gebäude zu erweitern bzw. Anbauten wie z. B. Wintergärten zu errichten, soll dies durch zusätzliche Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Nachdem bestehende Obst- und Laubbäume hierauf angerechnet werden können, trägt diese Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbäume bei. Damit wird ebenfalls den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt. Insbesondere größere und ältere Laubgehölze binden CO_2, wirken temperaturausgleichend, spenden Schatten, filtern Schadstoffe und produzieren Sauerstoff.

Die Festsetzungen sollen vor allem dem Erhalt des Gebietscharakters dienen. Der Baumerhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen haben eine hohe ökologische Bedeutung. Durch eingewachsene Gärten mit großen Bäumen bleibt die Artenvielfalt erhalten.

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 Aufständerung 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	**16.250 m²**	**100,0 %**
Wohnfläche (WA)	14.327 m²	88,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.923 m²	11,8 %