GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“

C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 18.11.2024

Projektnummer: 23070
Bearbeitung: LS

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

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

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

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“ ist die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung in der Gemeinde 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.

In einer Bestandsaufnahme des Gebiets, die im Jahr 2023 durchgeführt wurde, wurden die Struktur und Gestalt (Prägung) des Gebiets definiert und bewertet. Auf Grundlage der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung und der daraus gewonnen Erkenntnisse wurde der Bebauungsplan ausgearbeitet. Besondere Berücksichtigung soll dabei der städtebauliche Charakter entlang der Otto-Wanner-Straße finden.

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 ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung handelt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 m^2 liegt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan wird entsprechend im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

<u>Beteiligungsverfahren</u>

Der Gemeinderat Klosterlechfeld hat in der Sitzung vom 20.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und

Elias-Holl-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am 03.04.2023 bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 in der Fassung vom 07.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2024 bis 12.11.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 in der Fassung vom 07.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2024 bis 11.11.2024 öffentlich ausgelegt.

Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Nachrichtliche Anpassungen der Präambel in den Textlichen Festsetzungen
- Herabsetzen der GFZ im WA 1 auf 0,6 aufgrund der Beitragssatzung sowie Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe im WA 1 auf 4,50 m
- Umformulierung der Bezeichnung von „Wohngebäude“ zu „Einzelhaus“ zur Rechtsklarheit
- Rechtsredaktionelle Klarstellung der bedingten Festsetzungen, der Stellplatz-Festsetzungen sowie der Festsetzung zur Abfallentsorgung
- Nachrichtliche Anpassungen zu Einfriedungen: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere zwischen den Gärten mit 10 cm Bodenfreiheit, Verzicht von Sockel zwischen den Grundstücken
- Ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz:
    - Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zum Schutz gegen Fluglärm
    - Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zum Schutz gegen Verkehrslärm
    - Festsetzungen durch Planzeichen: Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm im Norden des Gebiets
- Ergänzung einer Artenliste für standortgerechte Laub- und Obstbäume bei Ersatz- oder Neubebauung
- Nachrichtliche Übernahme des Hinweises zur Nutzung von Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten und zum Umgang von wild abfließendem Wasser
- Nachrichtliche Übernahmen von Hinweisen zum Abwehrenden Brandschutz

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

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „An der Breitestraße“ und im Süden der Bebauungsplan Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“. Die bestehenden Bebauungspläne berühren das Planvorhaben an der Otto-Wanner-Straße zwischen Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße nicht.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 20 „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“ 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 2023)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird im LEP 2023 als *Allgemeiner ländlicher Raum* der Region Augsburg dargestellt.

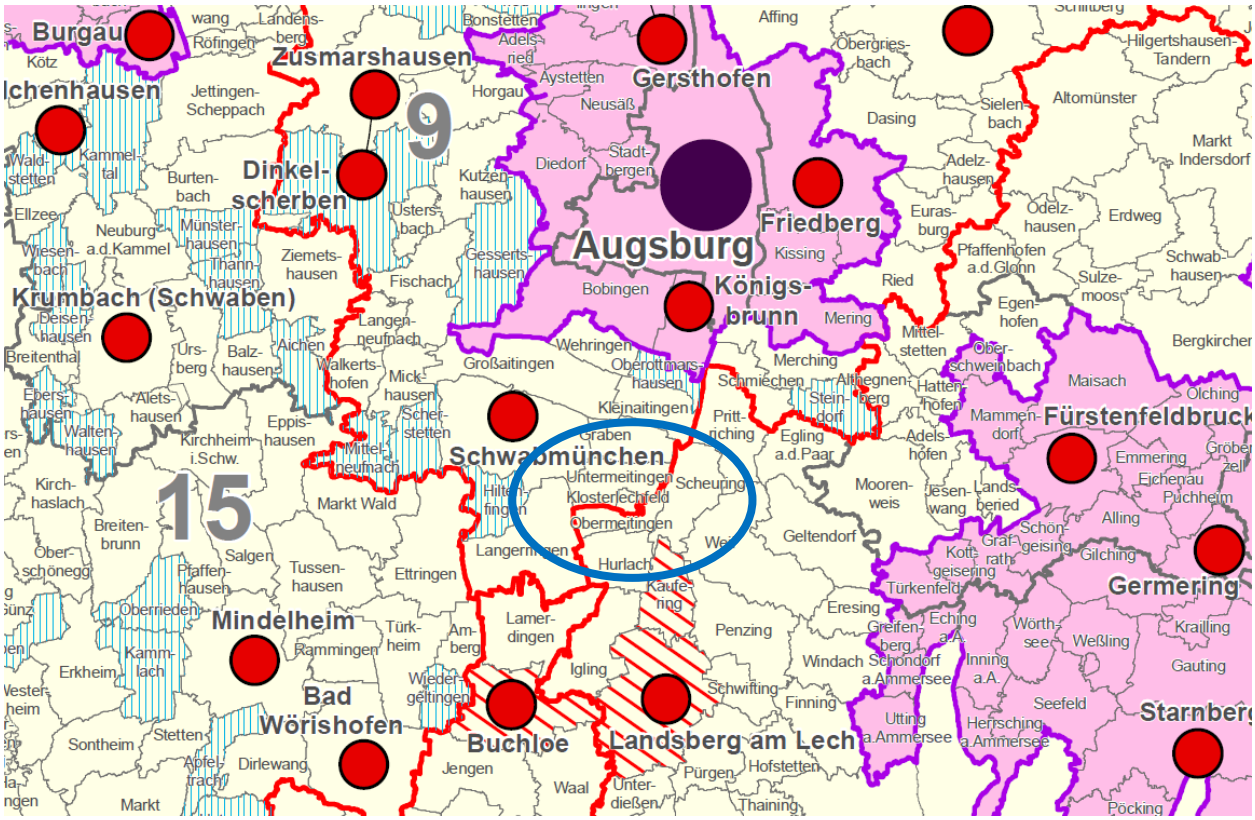


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2023, o. M.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2023):

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))

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...] (1.1.3 (G))

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))

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung 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))

4.2 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.

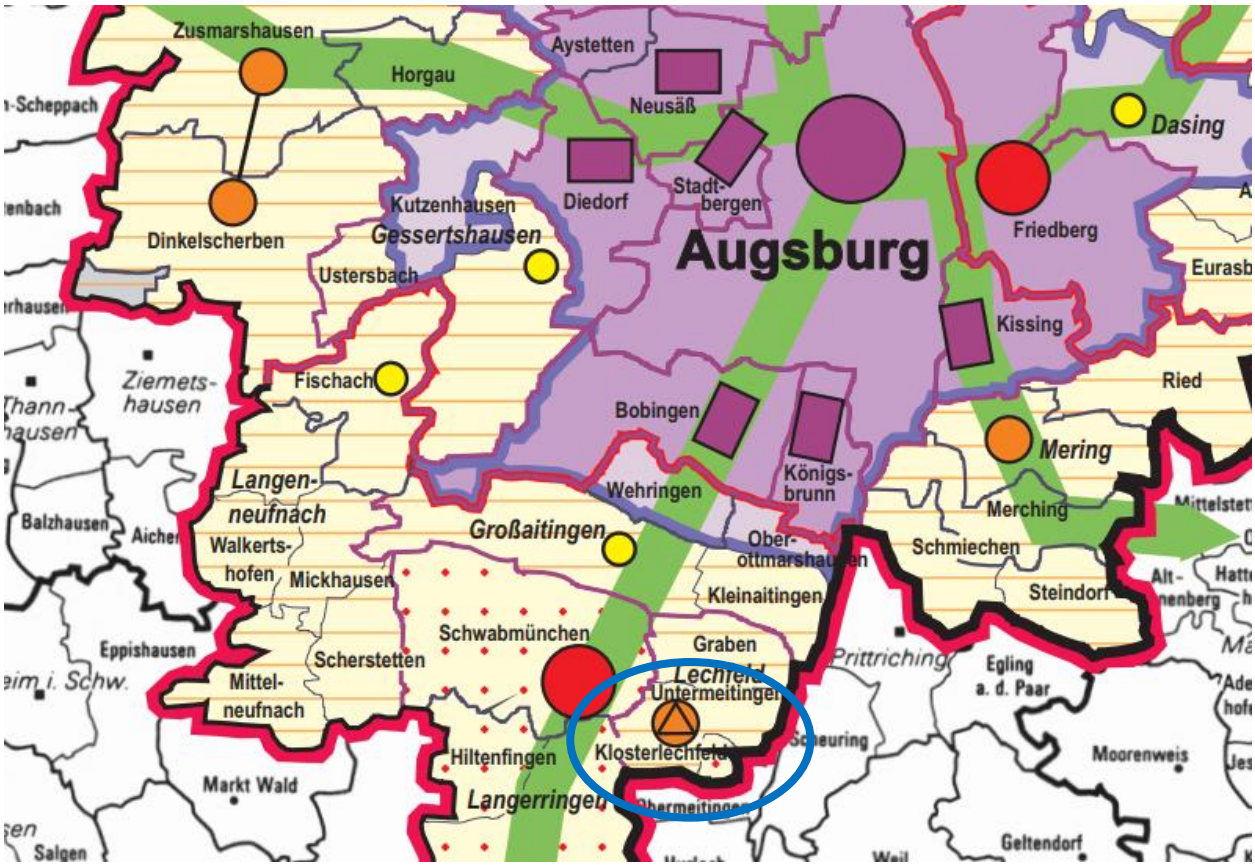


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

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.

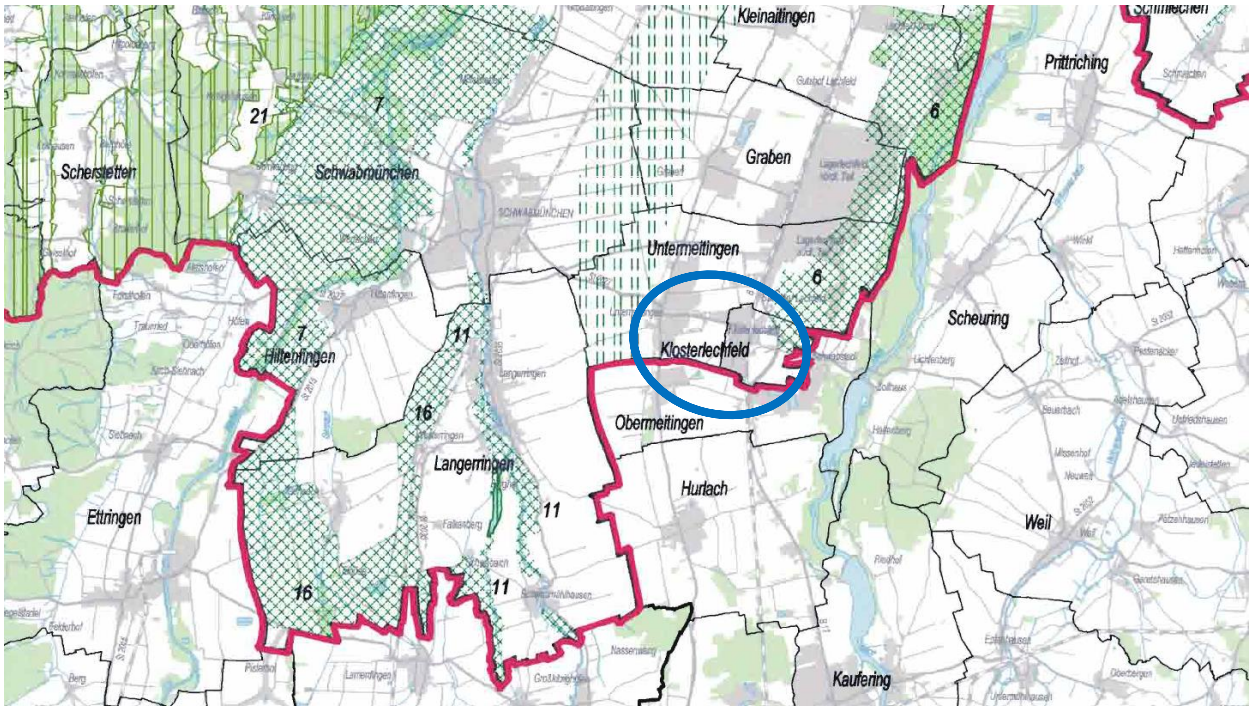


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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.

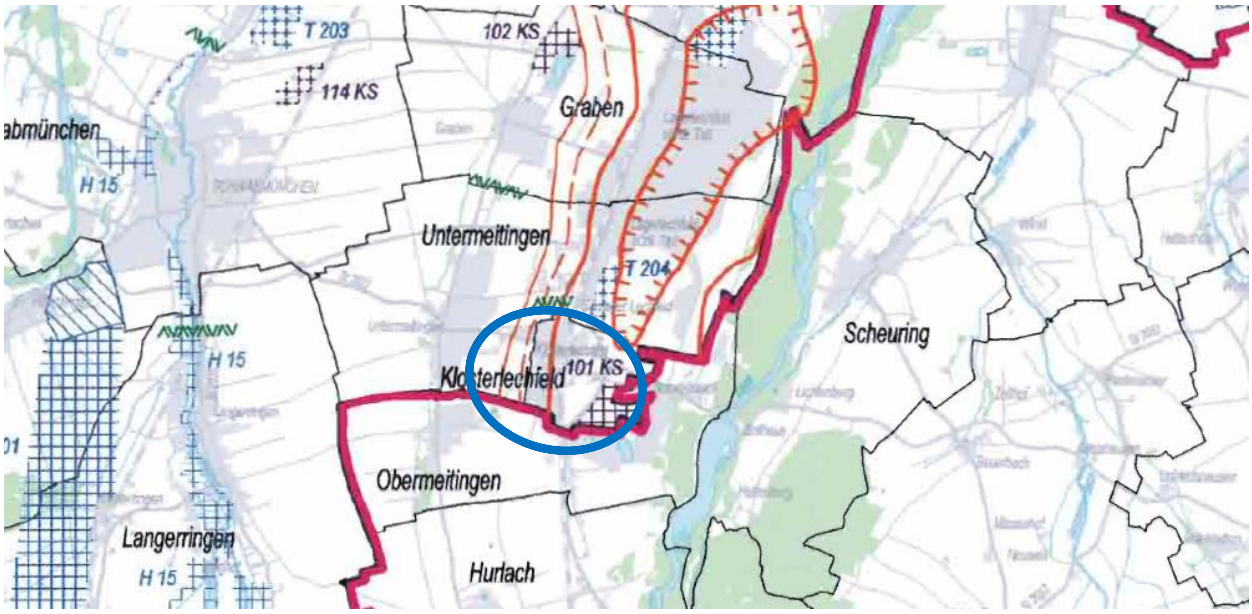


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Im Norden die Fl.-Nrn. 1300/49 (TF); im Westen die Fl.-Nrn. 1592, 1593, 1591/8, 1591/7, 1591/6, 1591/5, 1591/9, 1591/4, 1591/3, 1591/2 und 1591; die Otto-Wanner-Straße mit der Fl.-Nr. 1420; der Lerchenweg mit der Fl.-Nr. 1418/2, 1418/16; im Süden / Südosten die Fl.-Nrn. 1418/4, 1418/5, 1418/17, 1418/6, 1418/7, 1418/8 sowie die Elias-Holl-Straße mit der Fl.-Nr. 1420/4 (TF) und im Osten die Fl.-Nrn. 1418/14, 1418/13, 1418/9, 1418/10, 1418/12, 1418/11, 1418/15.

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

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

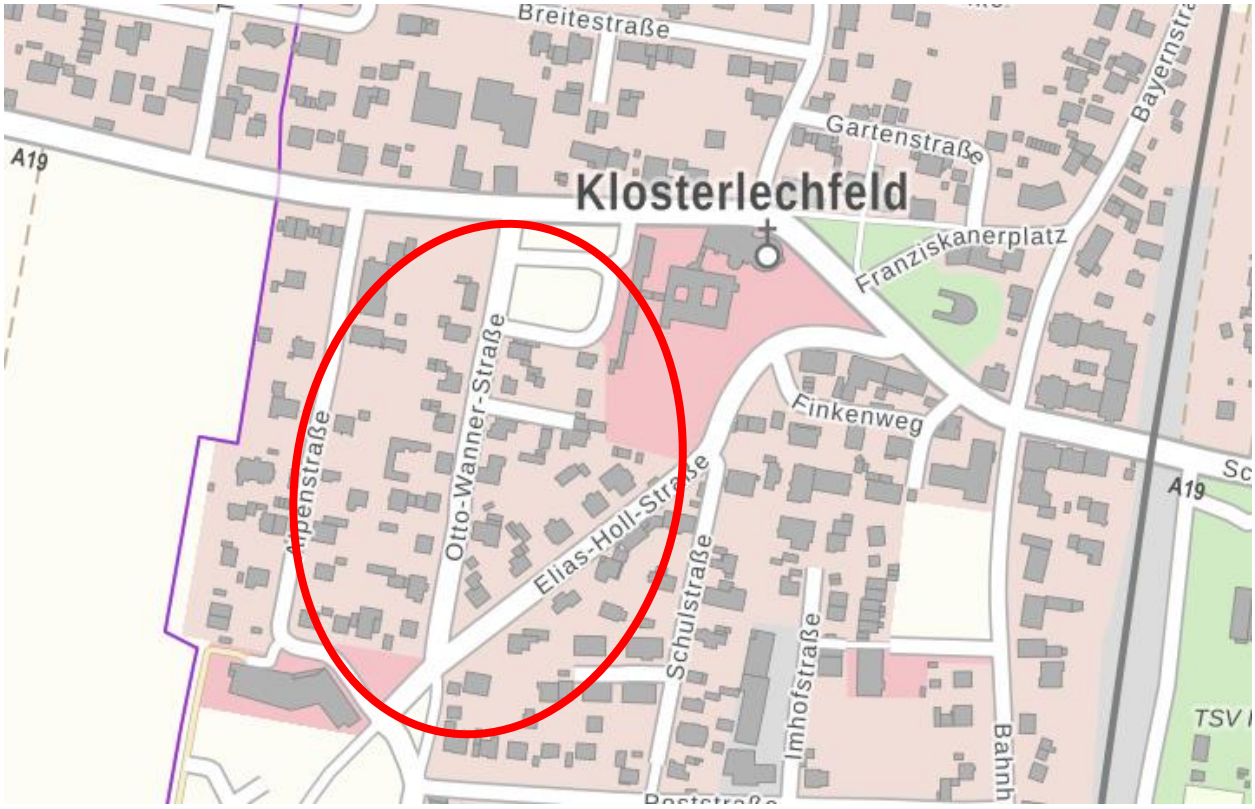


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Schwabmünchner Straße und durch eine Festplatzfläche, welche auch zu anderen Zwecken genutzt werden kann

- Im Osten durch die Elias-Holl-Straße und anschließender Bestandsbebauung sowie großen zusammenhängenden Grünstrukturen
- Im Süden durch den Kreuzungsbereich der Elias-Holl-Straße mit der Otto-Wanner-Straße sowie Parkplätzen des angrenzenden Kindergartens
- Im Westen durch die Bestandsbebauung der Alpenstraße

Das Plangebiet liegt zentral am westlichen Rand der Gemeinde Klosterlechfeld, im Landkreis Augsburg.

Derzeit befinden sich Wohngebäude und diverse Nebengebäude auf den Grundstücken (ausgenommen ein unbebautes Grundstück im Norden des Plangebiets). Ebenso sind wenige Gehölzbestände in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen sowie prägende Bäume anzutreffen.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

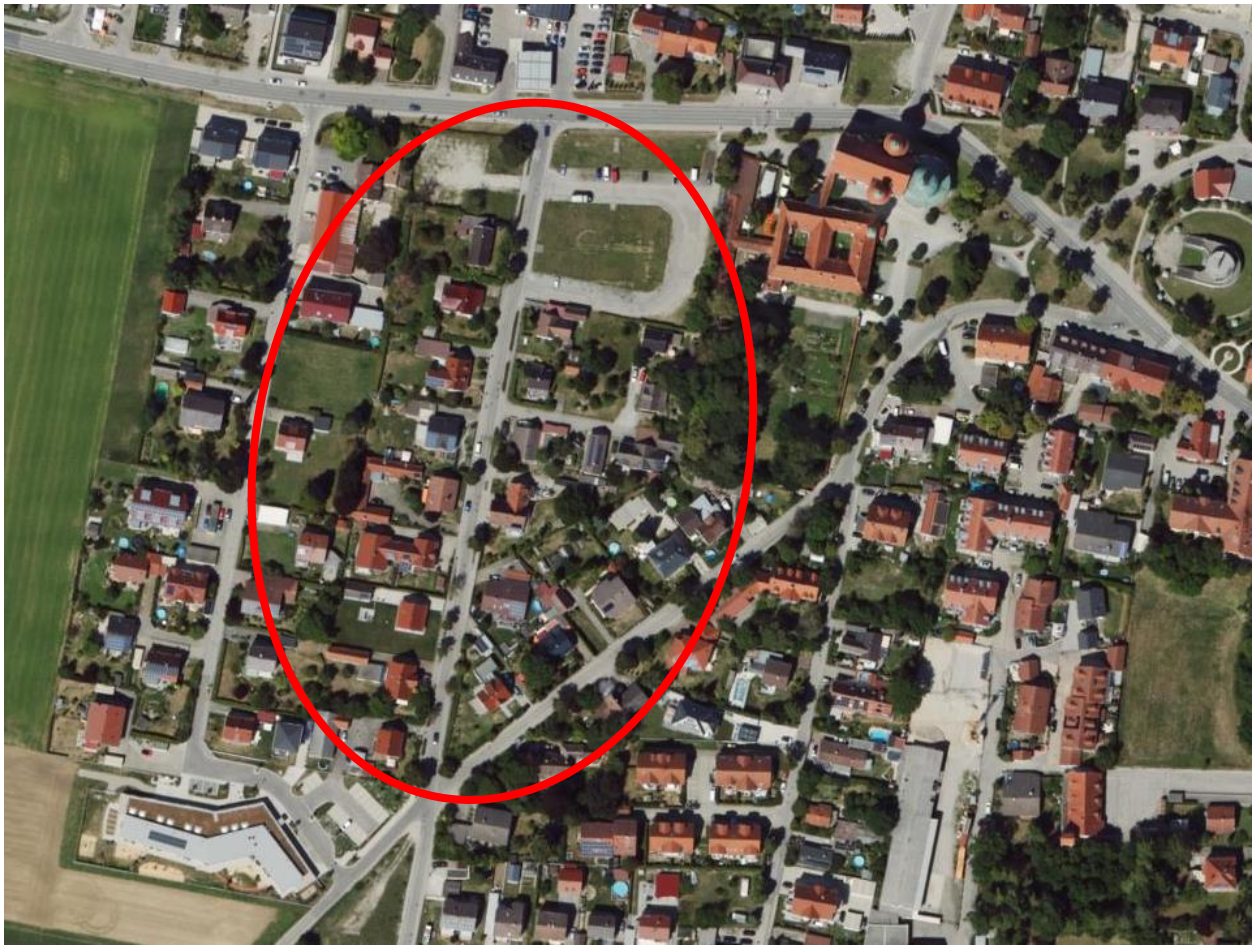


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt zwischen 560 m ü. NHN im Norden und 562 m ü. NHN im Süden.

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 zum Großteil bebaut, ausgenommen ist ein Flurstück im Norden des Geltungsbereichs, angrenzend an die Schwabmünchner Straße. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Aufstellung des Bebauungsplans eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch Festsetzungen der GRZ und 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 fast 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- / Solarthermieanlagen, 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. Angrenzend an das Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Klosters Lechfeld“ (D-7-7830-0198). Das Baudenkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, der entsprechende Umgang bei Bodeneingriffen in der Nähe des Bodendenkmals ist unter Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen vermerkt.

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 sowie zum Teil prägende Grünstrukturen und Vorgärten entlang der Otto-Wanner-Straße. Im Norden des Gebiets gibt es eine unbebaute Fläche.

Im Plangebiet befinden sich mehrere große Grundstücke, die dafür geeignet sind, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieses Konzept wurde bereits mehrfach in Klosterlechfeld 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. Neben Allgemeinen Wohngebieten (WA) sollen im Norden auch Mischgebietsflächen (MI) entstehen, um den städtebaulichen Charakter der Schwabmünchner Straße aufzugreifen.

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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies spiegelt den Charakter der Bestandsbebauung wider, welcher erhalten bleiben soll. Nicht zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im nördlichen Teil des Planbereichs sollen zudem Mischgebietsflächen (MI) hinzukommen, wodurch neben Wohngebäuden u. a. auch Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zugelassen sind. Damit orientiert sich der Bebauungsplan am bestehenden BP Nr. 18 „An der Breitestraße“, welcher sich nördlich der Schwabmünchner Straße befindet. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen 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 Vollgeschossen, der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Gebäudetypen sowie der Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte bestimmt. Hier werden jeweils unterschiedliche Festsetzungen für das WA 1, WA 2 und das MI getroffen, die jeweils an Bestandssituation angepasst sind.

Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,4 für Hauptgebäude im WA 1 und WA 2 und 0,6 im MI festgelegt. Im WA 1 ist eine GFZ von 0,6, im WA 2 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 im WA 1 maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (I + D). Im WA 2 und im MI sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II+D).

Mithilfe des Grundstücksgrößenbezugs wird eine unterschiedliche Anzahl von möglichen Wohnungen festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Wohneinheiten wird die Bewohnerdichte gesteuert.

Die Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte bzw. die Wandhöhen und Gesamthöhen richten sich nach der Anzahl der Vollgeschosse und sind im WA 1 auf 4,5 m (WH) und 10,0 m (GH) festgesetzt, im WA 2 und MI auf 6,5 m (WH) und 11,0 m (GH). Damit orientieren sich die festgesetzten Höhen an der Bestandsbebauung. Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) orientiert sich an der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Ermittlung wird mit einer verdeutlichenden Abbildung dargestellt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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, wobei im Bereich der Otto-Wanner-Straße eine Baulinie auf Höhe der Bestandsgebäude festgesetzt wird, um die prägenden Sichtachsen zu erhalten. Diese Baulinie kann um 2,0 m bzw. 3,0 m in Pfeilrichtung verschoben werden. Damit soll die räumliche Wirkung der Straße gesichert werden und trotzdem ein gewisser Spielraum für die Eigentümer gewährt werden.

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Neben der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 sind die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist zu beachten.

Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB

Entlang der Otto-Wanner-Straße ist eine Bebauung in 2. Reihe (WA 2) nur dann zulässig, wenn in der 1. Baureihe (WA 1) ein Hauptbaukörper an der Baulinie steht oder errichtet wurde. So wird sichergestellt, dass unmittelbar zwischen der Otto-Wanner-Straße und dem in 2. Reihe geplanten Gebäude keine Lücken an der Straße entstehen und der typische Charakter der Straße erhalten bleibt.

Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld wird nicht angewendet. Es wird jedoch festgesetzt, pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit je 2,0 Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind bei Wohnungen bis 40 m^2 Wohnfläche 1,0 Stellplatz je Wohnung bereitzustellen. Bei einer Wohnfläche über 40 m^2 Wohnfläche sind 2,0 Stellplätze je Wohnung bereitzustellen. Für Doppelhaushälften mit 2 Wohneinheiten gilt abweichend davon, dass für diese 3,0 Stellplätze zu errichten sind. So wird sichergestellt, dass ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen und nicht den öffentlichen Straßenraum belasten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind zudem so gewählt, dass Garagen und Nebengebäude angrenzend an benachbarte Grundstücke auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden können. Dies gilt nicht für den Bereich, der zum öffentlichen Straßenraum angrenzt. Hier muss der Abstand von Garagen und Carports mindestens 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen, um die Vorgärten und die Prägung der Straße zu erhalten.

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. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung wird festgelegt, dass bei Grundstücken, die nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder wenn keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen sind.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen

Dachformen

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind im WA 1 lediglich Satteldächer zugelassen. Diese ermöglichen eine optimierte Nutzung des Wohnraums auch im Dachgeschoss. Ausgeschlossen sind besondere Satteldachformen wie Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc., da diese nicht ortstypisch sind.

Im WA 2 und MI sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Hier wird den Eigentümern bzw. Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung zugelassen, da die entsprechenden Gebiete eine nicht so starke Prägung wie die als WA 1 festgesetzten Gebiete aufweisen. Nicht zulässig sind aber auch hier besondere, ortsuntypische Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile gelten keine Einschränkungen bezüglich der Dachform.

Dachneigung

Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wurden auf 30° bis 48° festgesetzt. Damit orientiert sich die Dachneigung an der Bestandsbebauung mit mittelsteilgeneigten Dächern und ermöglicht 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. Extensive 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 und kann gleichzeitig Niederschlagswasser speichern und filtern.

Einfriedungen

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese in der Gesamthöhe auf 1,2 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden und eine gemeinschaftliche, ansprechende Optik zu erzeugen. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen zwischen den Gärten mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Auf Sockel ist zwischen den Grundstücken zu verzichten. Dadurch wird gewährleistet, dass die

Einfriedungen keine Barriere für die Wanderung von Kleintieren darstellen und den Lebensraum der lokalen Fauna möglichst nicht beeinträchtigen. Sockel dürfen an der öffentlichen Verkehrsstraße nicht höher als 20 cm sein. Diese sind zulässig, um Kleintiere vor den Gefahren der Straße zu schützen.

8.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich zum einen an der Kreisstraße A 19 (Schwabmünchner Straße), zum anderen in der Fluglärmzone Ci des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Dies erfordert Immissionsschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen.

Bezüglich zu Vorkehrungen zum Schutz vor Fluglärm wird festgesetzt, dass Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109) von mindestens 40 dB(A) aufweisen müssen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ entsprechen. Des Weiteren werden Aufenthaltsräume definiert als „Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die nicht in unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.“ Es wird festgesetzt, dass in Schlafzimmern sowie Kinder- und Jugendzimmern die Einrichtung von technischen Be- und Entlüftungen erforderlich ist. Diese sind zudem schallgedämmt auszuführen. Damit wird sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm umgesetzt werden. Es wird aber dennoch darauf hingewiesen, dass während des Flugverkehrs die für die Wohngebiete übliche Wohnqualität nicht zu erwarten ist.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen. In den Textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung wird festgesetzt, dass an den Fassaden der Gebäuden im MI südlich der Schwabmünchner Straße, sowie im MI südlich des Festplatzes, welche in der Planzeichnung mit „Fassaden, die nicht zum natürlichen Lüften geeignet sind“ versehen sind, die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer etc.) so zu orientieren sind, dass mindestens ein Fenster dieser Räume zur Belüftung an einer Fassade vorhanden ist, bei der keine Planzeichnung mit „Fassaden, die nicht zum natürlichen Lüften geeignet sind“ eingetragen ist. Wenn eine Orientierung nicht möglich ist (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalte), ist für diese Räume eine schallgedämmte Wohnraumbelüftung vorzusehen.

Darüber hinaus sind die sich aus dem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 68 dB(A) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sicherzustellen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Dadurch wird sichergestellt, dass geeignete Vorkehrungen gegen Verkehrslärm getroffen werden.

8.7 Grünordnung

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, um die bestehenden Grünstrukturen möglichst zu erhalten und ggf. weiter auszubauen. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke zu mindestens 35 % zu begrünen und zu bepflanzen sind und die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege überbauten Flächen als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche anzulegen sind. Damit wird sichergestellt, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann. Der Wasserhaushalt wird dadurch aufrechterhalten und das lokale Klima durch den Verdunstungseffekt von Pflanzen positiv beeinflusst. Aus diesem Grund sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen nicht zulässig.

Die Vorgärten tragen in Wohngebieten einen wesentlichen Teil für ein positives Erscheinungsbild bei und stellen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dar. Zur Sicherung des Ortsbilds und der Biodiversität sind begrünte Vorgärten zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren.

Dies gilt auch für den bestehenden Gehölzbestand, welcher in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen ist. Falls eine Rodung von Bäumen im Zuge der Nachverdichtung nicht vermieden werden kann, ist bei Ersatz- und Neubebauungen sowie bei An- und Erweiterungsbauten, welche mehr als 20 m² Grundfläche haben, für entsprechende Neupflanzung, je nach Grundstücksgröße zu sorgen. Für die Neupflanzungen sollen standortgerechte Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm verwendet werden. Eine entsprechende Artenliste für geeignete Laub- und Obstbäume ist beigefügt.

Bei der Entfernung von wertvollen Bestandsbäumen mit einem Stammumfang > 100 cm müssen entsprechende Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm mengengleich ersetzt werden. Damit soll die Durchgrünung des Gebiets erhalten bleiben.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**26.164 m²**	**100,0 %**
WA	19.194 m²	73,4 %
MI	2.751 m²	10,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.218 m²	16,1 %