

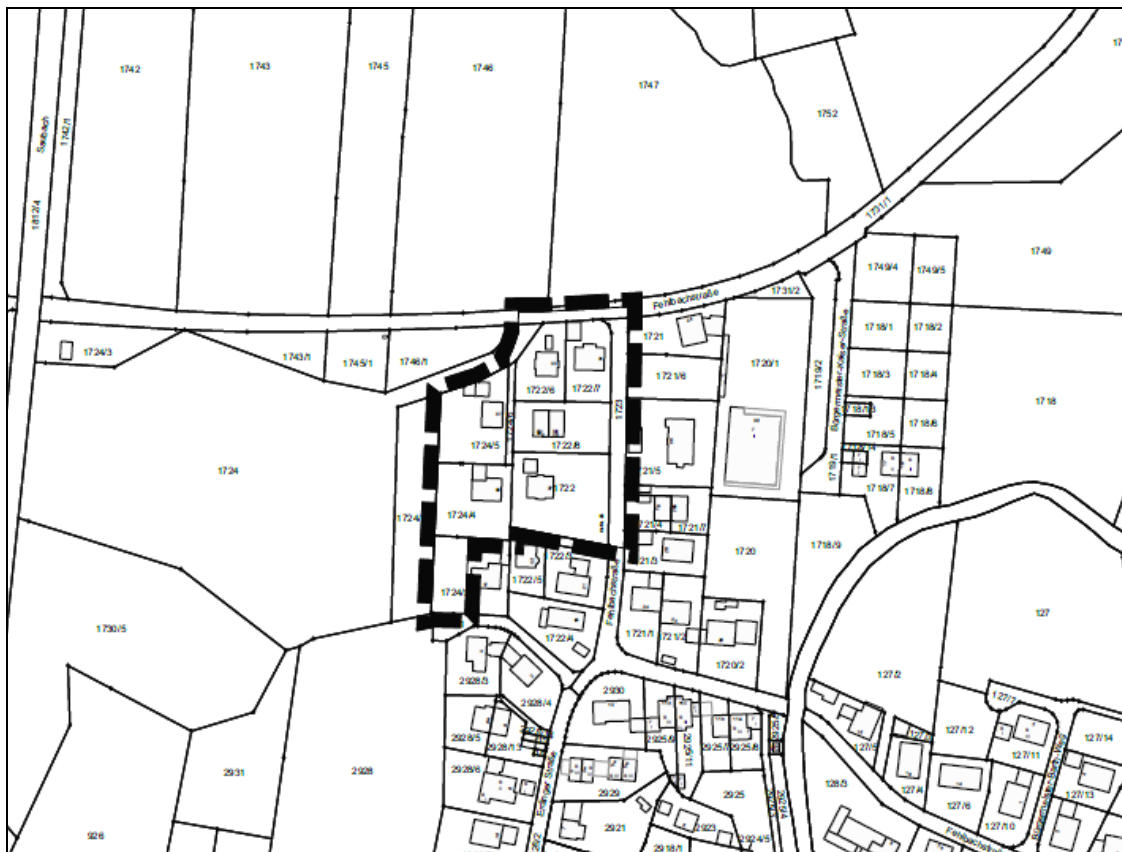
Stadt Erding

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Gebiet am Kindergarten in Langengeisling



- Entwurf -

Begründung



Erarbeitet für die Stadt von:

Bebauungsplan - CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

19. Mai 2022

V Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
3. Verfahren	2
4. Flächennutzungsplan	2
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	4
5.4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten	5
5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	5
5.6. Verkehrsflächen und Erschließung	5
5.7. Festsetzungen zur Grünordnung	6
5.8. Bauliche Gestaltung	6
5.9. Flächen für Versorgungsanlagen, Technische Infrastruktur	8
6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	8
7. Klimaschutz	8
8. Denkmalschutz	9
9. Flächenbilanz	9

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der seit 1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 84 wurde im Jahr 2001 das erste Mal geändert. Am 18.05.2021 hat der Stadtrat der Stadt Erding den Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 für das Gebiet am Kindergarten in Langengeisling gefasst. Ziel des neuen Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle Nachverdichtung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Stadtgebiets Erdings und dort ebenfalls am nordwestlichen Rand des Ortsteils Langengeisling.

Der Bereich der 1. Änderung entspricht im Wesentlichen dem Umgriff des hier gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 84.2. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,78 ha (ca. 7.798 m²).

Er beinhaltet vollumfänglich die Flurstücke Nr. 1722, Nr. 1722/6, Nr. 1722/7, Nr. 1722/8, Nr. 1724/4, Nr. 1724/5, Nr. 1724/6 (Erschließungsweg) sowie teilweise die Flurstücke mit der Nr. 1723 (Fehlbachstraße Ost), Nr. 1731/1 (Fehlbachstraße Nord), Nr. 1724 (private Erschließung) und 1724/2 (Baugrundstück im Süden) in der Gemarkung Langengeisling. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst Teile eines bestehenden Wohngebiets und schließt dementsprechend nach Süden und Osten an Wohnbebauung an. Die Erschließung erfolgt über die Fehlbachstraße und über vorhandene private Wohnwege. Im Norden und Westen sind landwirtschaftliche Flächen gelegen.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

4. Flächennutzungsplan

Für die Stadt Erding liegt aktuell in der Fassung vom 03.03.2020 ein mit der Bekanntmachung am 17.03.2020 wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser zeigt für den Bereich des Planungsgebiets eine Wohnbaufläche mit einer Eingrünung zum Ortsrand.

Inmitten der Wohnbaufläche ist eine kleine Grünfläche erkennbar, die ebenfalls in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 festgelegt war. Diese für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche, hat, auch aufgrund ausreichend alternativer Angebote im Umfeld, keine Bedeutung erlangen können und wird als eigenständige Ausweisung nicht weiterverfolgt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Fehlbachs, was aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ebenso hervorgeht.

Vorgenannte Darstellungen wurden auf die Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten übertragen. Es kann damit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt ist und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erding nicht entgegensteht.

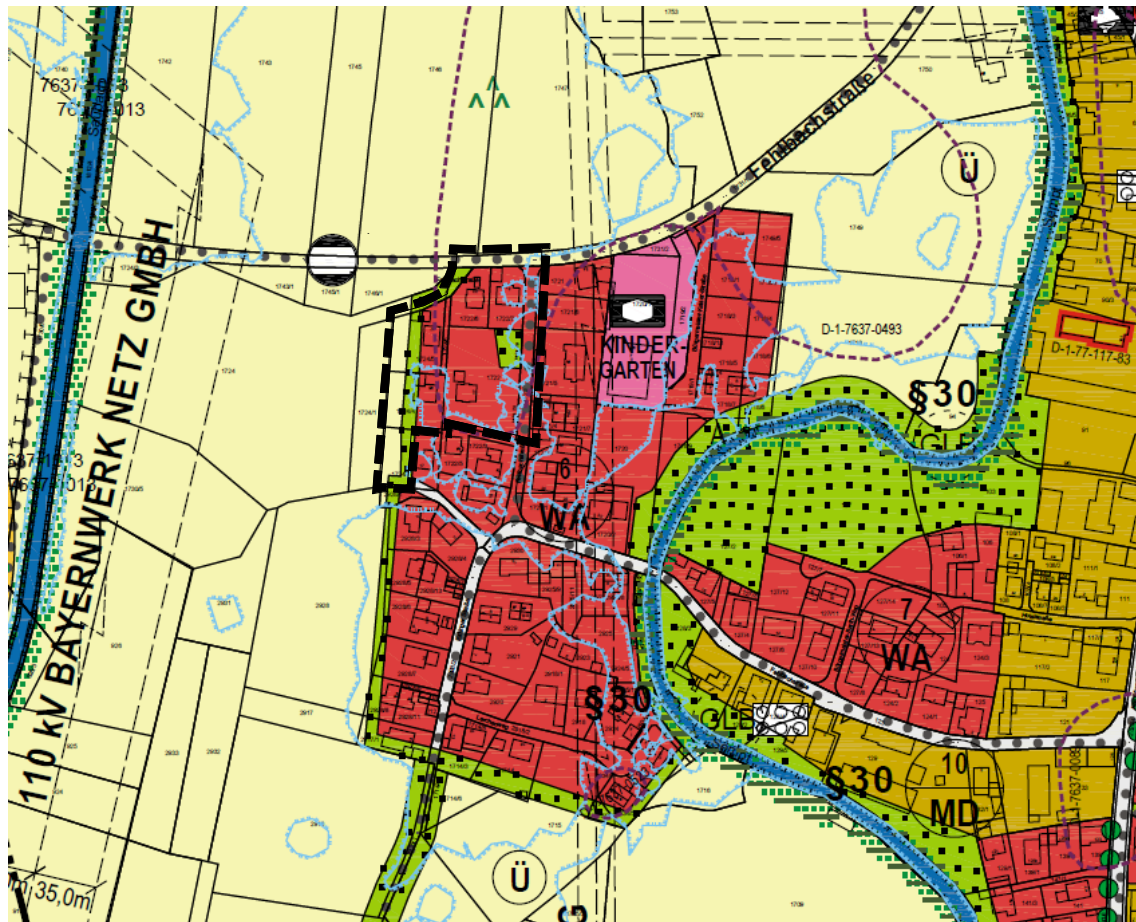


Abbildung 1: Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03. März 2020

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Baufläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WA werden die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da ein mit diesen Nutzungen verbundener erhöhter Besucherverkehr vermieden werden soll.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung der Höhen, in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen, der Firstrichtung und der Dachform beschränken die räumlich wirksame Höhe des Bauwerks auf das in dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Maß.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und der Höhenlage der Firstlinie. Die Firstlinie ist die oberste, horizontal liegende Dachkante eines geneigten Daches.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf drei unterschiedliche in der Planzeichnung festgelegte Höhenbezugspunkte (A, B und C: Höhenangaben jeweils in m ü. NHN im DHHN 2016). Diese geben die eingemessene fertige Höhe der Verkehrsfläche an dem jeweiligen Höhenbezugspunkt wieder. Die Zuordnung erfolgt zu den jeweilig nahegelegenen Flurstücken.

Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wurde auf 454,00 m ü. NHN festgelegt. Diese Festlegung ist notwendig aus Gründen des Hochwasserschutzes. Das Planungsgebiet liegt fast vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Fehlbachs. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München wurde daher die Festlegung dieser Höhe definiert, da sie für das gesamte Gebiet mindestens 25 cm bis 50 cm Abstand zu den bekannten Höhen des HW100 oder Wasserstandes bei einem 100-jährlichen Hochwasser liegt. Unterhalb dieser Höhe ist eine hochwasserangepasste Bauweise festgeschrieben, d. h. Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Den Hinweisen des Bebauungsplans sind unter Ziffer III.7. weitere für eine Hochwassersicherheit zu gewährleistende und empfohlene Maßnahmen zu entnehmen.

Mit Rücksicht auf die festgelegte Höhenlage des Rohfußbodens werden die Höhenfestlegungen in Differenz zu den Höhenbezugspunkten entsprechend angeglichen, so dass eine zweigeschossige Bebauung und ein gleichmäßiges Höhenniveau im gesamten Gebiet realisierbar ist.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die bei der Ermittlung mit zu rechnenden Nebenanlagen, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten (dies sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden. Dadurch wird im Baugebiet ein guter Anteil an Grünflächen gewährleistet, es können aber auch die o. g. erforderlichen Nebeneinrichtungen auf den Grundstücken unterkommen.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Planungsgebiet werden die für das geplante Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen definieren ein Baufenster.

Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Da die Baugrenzen im Allgemeinen eng an die Baukörper angesetzt sind, wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m diese überschreiten dürfen. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze sogar bis zu 3,00 m überschreiten. Allerdings nur, sofern diese noch einen Abstand von mindestens 2,00 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze einhalten. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Hierbei handelt es sich um die abstandsflächenrelevanten Gebäudeteile. Nicht abstandsflächenrelevante baulichen Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen, sind unberührt von dieser Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen, d. h. außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Ebenfalls zu beachten ist dabei, dass unabhängig davon die jeweilig festgesetzte Grundfläche (GR) einzuhalten ist. Unabhängig davon ist im Bauantragsverfahren ein Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen zu führen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen, was durch die Dimensionen der Baufenster ohnehin gesichert ist.

5.4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. In freistehenden Einzelhäusern sind maximal drei Wohneinheiten zugelassen. Bei Hausgruppen ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Haus begrenzt.

Da für den Nachweis der Stellplätze begrenzte Flächen zu Verfügung stehen und um die Zahl der Verkehrsmengen im Gebiet in einem verträglichen Maß zu halten, werden für die unterschiedlichen Arten der Wohngebäude die höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten definiert.

5.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen. Die Stellplätze sind gemäß der Satzung zu gestalten.

Garagen und Carports sind aufgrund ihrer räumlichen Wirkung nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (Ga / Ca) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze dürfen errichtet werden, sofern die festgesetzten zulässigen Grundflächen eingehalten werden. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit den baulichen Anlagen (z. B. Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden oder mit einem Sichtschutz (z. B. Hecke) zu versehen, um diese gestalterisch einzubinden.

5.6. Verkehrsflächen und Erschließung

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass im Plangebiet öffentliche und private Verkehrsflächen festgelegt sind. Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandene Fehlbachstraße. Diese ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 hat für Grundstücke in zweiter Reihe eine Erschließung mit privater Verkehrsfläche zum einen sowie über Geh-, Fahr und Leitungsrechte zum anderen vorgesehen. Mit dieser Bestandssituation muss umgegangen werden. Die bereits gesicherten privaten Erschließungen werden in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung beide in ihrer Flächennutzung als private Verkehrsflächen übernommen.

Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass diese im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können und sind entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszugestalten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Die beiden privaten Stichwege sind aufgrund ihrer Breite und einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht für ein Befahren mit Einsatzfahrzeugen geeignet. Erste und zweite Rettungswege der Bauvorhaben müssen daher in einer fußläufigen Entfernung von bis zu maximal 80 m im vorliegenden Einzelfall ab der Fehlbachstraße über Feuerwehrzugänge mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreicht werden können. Dies ist im konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Ein Befahren der privaten Wege mit Müllfahrzeugen ist ebenfalls nicht vorgesehen. Eine Bereitstellung der Müllgefäße hat üblicher Weise durch die Anwohner an der nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Fehlbachstraße) zu erfolgen.

5.7. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Bebauung sowie notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden.

Bei Neupflanzungen im Gebiet ist die Artenliste der Stadt Erding in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der Artenliste können Empfehlungen der Stadt Erding zu vorwiegend standortheimischen Bäumen, Sträuchern, Hecken und Kletterpflanzen entnommen werden. Die Artenliste kann auf der Homepage der Stadt Erding eingesehen werden (http://www.erding.de/cms/fileadmin/user_upload/bebauungsplaene/170314_Artenlisten_Stadt_Erding.pdf).

Die unbebauten Flächen der Grundstücke und die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Es sind für die Bepflanzung standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken so auszubilden sind, dass diese insgesamt zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge).

Die Baumpflanzungen dienen der Eingrünung des Baugebiets an geeigneter Stelle. Für die im Plan festgesetzten Standorte sind Baumpflanzungen mit Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Zudem wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass für je 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in einer Mindestqualität gepflanzt werden muss. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand eingerechnet werden.

Wie bereits im ursprünglichen gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 ist zur Eingrünung des westlichen Ortsrandes ein 5 m breiter Streifen privater Grünfläche festgesetzt. Durch die vorgenommene Grundstücksteilung ist diese in ihrer Lage in der aktuellen Bebauungsplanänderung leicht weiter nach Westen gerückt. Die Festsetzung wird zur Sicherung des grünen Ortsrandes beibehalten. Die Grünflächen sind dauerhaft und extensiv mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Auf einem Flächenanteil von mindestens 30% sind Sträucher zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Grünland (artenreiche Frischwiese) auszugestalten.

Als Bestandteil eines Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

5.8. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines zusammenhängenden Ortsbildes. Sie orientieren sich an dem Gebietscharakter der umliegenden bestehenden Nachbarbebauung.

Die vorgeschriebene Dachform für die Hauptgebäude ist das Satteldach. Die Dachneigungen dürfen 32° bis 40° (gemessen zur Waagrechten) betragen. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Für die Dachraumbelichtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,8 m und/oder Zwerchgiebel, liegende Dachfenster mit max. 1,75 m² Glasfläche zulässig. Die Summe der Breitenmaße dieser Dachauf-

bauten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausseite nicht überschreiten, damit diese einen noch untergeordneten Anteil der Dachfläche einnehmen. Sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zu den Giebelwänden einhalten. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 35° zugelassen, da diese sonst überproportioniert im Verhältnis zur Dachfläche wirken.

Für Nebengebäude sind Sattel- oder Pultdächer zulässig, deren Dachneigung sich an den Hauptgebäuden orientiert. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Dächer und Flachdächer zugelassen werden. Diese sind unterhalb einer Dachneigung von 10° (gemessen zur Waagrechten) zu begrünen. Dies entspricht den allgemein üblichen Bauweisen.

Da eine Doppelhausbebauung festgelegt wurde, sind aneinandergebaute Gebäude in ihrer Dachform, Dachdeckung sowie ihren Fassaden aufeinander abzustimmen (d. h. Außenwände bündig, gleiche Wandhöhe, bau- und profibleiche Eingangsvordächer und Überdachungen von ebenerdigen Terrassen), damit die beiden Hälften als eine Einheit wirken.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll besonderer Wert auf eine gute Gestaltung gelegt werden. Unachtsam installierte Anlagen können störend wirken und so Gebäude und Ortsbild beeinträchtigen.

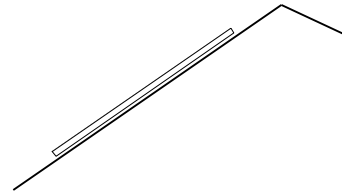
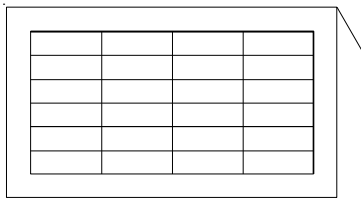


Abbildung 2: Bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante Neigung der Anlage entspricht der Dachneigung

Auch an Fassaden sind diese Anlagen zugelassen, wenn diese aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind. Mit dieser gestalterischen Anregung und Anleitung soll diese Art der regenerativen Energieerzeugung unterstützt werden.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild ebenfalls nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zu deren Lage und Größe getroffen. Die festgelegte Größe der Werbeanlagen orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung und den in Wohngebäuden üblichen Nutzungen. Dementsprechend dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Hauswand angebracht werden und eine Größe von 1,0 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Lebende Einfriedungen in Form von reinen Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die so genannten toten Einfriedungen sind im Planungsgebiet nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketten-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m möglich. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen ohne Sockel herzustellen.

Einfriedungen im Bereich der Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass diese sich zum öffentlichen Raum öffnen, Anwohner und Besucher ohne Beeinträchtigungen einfahren können.

Höhendifferenzen im Gelände sind als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Hierdurch sollen hohe Versprünge vermieden, eine Abstimmung benachbarter Planungen gefördert und Abgrabungen oder Aufschüttungen, zur Realisierung von Aufenthaltsräumen in Tiefgeschossen, ausgeschlossen werden. Geländemodellierungen, zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände, sollen jedoch möglich bleiben.

5.9. Flächen für Versorgungsanlagen, Technische Infrastruktur

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden.

Eine Neubebauung ist über die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie vorhandene Infrastruktur der Fehlbachstraße zu erschließen.

Es wird auf die Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos hingewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, z. B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen. Es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden und nicht über öffentliche Verkehrsflächen entwässert werden. Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung kann entfallen, wenn das Niederschlagswasser genutzt wird.

6. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Eine Umweltprüfung und Umweltbericht sind in diesem Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Es handelt sich um die Änderung eines gültigen Bebauungsplans. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bedürfen. Jedoch haben die von der Planung berührten Umweltbelange insbesondere aufgrund nachfolgender Punkte in der Planung Berücksichtigung gefunden:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000, FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Vom Vorhaben sind keine der genannten Schutzgebiete betroffen.
- Der Planbereich ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Erhaltung eines Mindestanteils von unversiegelten Flächen (Grundflächenzahl, nicht überbaubare Grundstücksbereiche), eine Durchgrünung insbesondere durch den Erhalt der Randeingrünung und Ergänzungen durch Neupflanzungen von Bäumen getroffen (vgl. Ziffer 5.9.). Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch eine Südausrichtung der neu zu errichtenden Gebäude (optimale Besonnung, Nutzung aktiver und passiver Sonnenenergie - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig) zu einer Verbesserung der

Energieeffizienz beitragen. Die Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden vermeidet Verschattung. Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Oberflächengestaltung und zu Neupflanzungen.

8. Denkmalschutz

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein Bodendenkmal im Denkmatalas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnet. Jedoch befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets folgendes Bodendenkmal:

- Denkmalnummer D-1-7637-0493 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Es ist daher darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bebauungsplangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

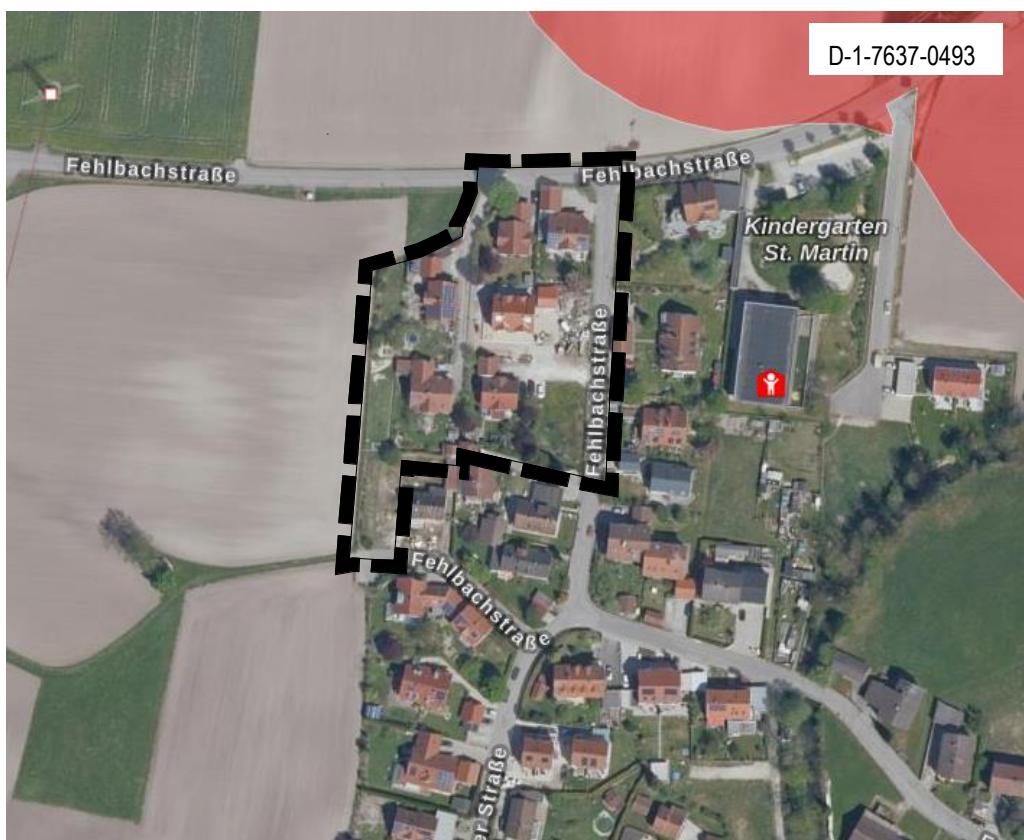


Abbildung 3: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand: April 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

9. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.941 m ²
Private Grünfläche	489 m ²
Private Verkehrsfläche	390 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	978 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	7.798 m ²