

Gemeinde

# Erdweg

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

## Walkertshofen - Ost Nr. 1 5. Änderung

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: ERW 2-93

Bearbeiter: Goetz / Salazar

Plandatum

15.05.2018  
27.02.2018 (2. Entwurf)  
05.10.2017 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1.	Anlass und Ziel der Planung, Verfahren .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	3
2.2	Regionalplan München .....	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	7
2.4	Bebauungspläne und Satzungen .....	7
2.5	Gemeinderatsbeschluss, Verfahren .....	8
2.6	Bodenschutz .....	8
3.	Plangebiet .....	9
3.1	Lage .....	9
3.2	Nutzungen .....	9
3.3	Erschließung.....	9
3.4	Emissionen .....	9
3.5	Flora/ Fauna .....	10
3.6	Boden .....	10
3.7	Denkmäler .....	10
3.8	Wasser .....	10
3.9	Sonstiges.....	11
4.	Städtebauliches Konzept.....	11
5.	Planinhalte .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
5.5	Bauliche Gestaltung.....	13
5.6	Verkehr und Erschließung .....	14
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	15
5.9	Altlasten, Bodenschutz .....	16
5.10	Technische Sicherheit.....	17
5.11	Flächenbilanz .....	17
6.	Alternativen .....	17
7.	Verwirklichung der Planung.....	17

## A BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planung, Verfahren

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 vor (in der Fassung vom 01.07.1980). Nach bisher 4 Änderungen, jeweils für Teilgebiete des Plangebietes ist das Baugebiet inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Aufgrund eines Antrages eines Anwohners zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes sah sich die Gemeinde Erdweg veranlasst über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Walkertshofen - Ost Nr. 1 zu beraten. Inhalt des Antrages war die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen mit geringer Dachneigung.

Die Gemeinde Erdweg begrüßt vor dem Hintergrund einer anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnflächen den Bebauungsplan ändern zu können. Die Möglichkeit das Nachverdichtungspotenzial zu erschließen und dabei die Eigenart des Gebietes erhalten zu können ist Planungsziel. Im Rahmen der Änderung soll die Einbindung der Gebäude in das hängige Gelände über geeignete Festsetzungen sichergestellt werden. Eine Baurechtswegnahme ist nicht beabsichtigt, Vorgaben aus dem bisherigen Bebauungsplan sollen nicht unterschritten werden. Ein weiterer Anlass ist die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Osten durch das Baugebiet „Am Leberfeld“, das mit einem Straßenanschluss durch den gegenständlichen Geltungsbereich an den Ahornweg angeschlossen ist.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Es handelt sich um Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 Sz.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das am 01.09.2013 in Kraft getreten ist, werden folgende **Ziele (Z)** verbindlich festgelegt und folgende **Grundsätze (G)** für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

#### **LEP 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung/ LEP 1.1.3 Ressourcen schonen**

##### **Z**

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

**Z**

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

**G**

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht eine Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet vor. Gerade dadurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen.

**LEP 1.3.1 Klimaschutz/ LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel****G**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

**G**

Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

**G**

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken vor. Durch die Lage am Ortsrand sind z.B. Hitzestaulagen nicht zu erwarten, da jederzeit für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt ist. Eine bestehende Grünfläche, luftaustauschbegünstigend in West - Ost - Richtung orientiert, bleibt erhalten. Durch die Nachverdichtung werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

**LEP 3.1 Flächensparen****G**

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

**G**

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung sieht eine flächensparende Nachverdichtung vor. Dadurch wird ein Überplanen von Außenbereichsflächen vermieden. Ferner werden die spezifischen Eigenarten des Plangebietes (Hangbebauung) berücksichtigt und bilden die planerische Grundlage für die Bauleitplanung.

### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

#### **Z**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit Hilfe der geplanten Nachverdichtung wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

### **LEP 3.2 Vermeidung von Zersiedelung**

#### **G**

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

#### **Z**

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Bebauungsplan, das fast vollständig bebaut ist. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und ist an 3 Seiten von anderen Baugebieten umfasst.

## **2.2 Regionalplan München**

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom Dezember 2016, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### **B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen**

#### 1. Natur und Landschaft

##### 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

## B II Siedlung und Freiraum

### 1 Leitbild

G 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

### 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern (B II Z 4.2.1 unverändert).

#### Z 4.6.1 Regionale Grünzüge sollen

- zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- zur Gliederung der Siedlungsräume
- zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen (B II Z 4.2.2, Abs. 1 unverändert).

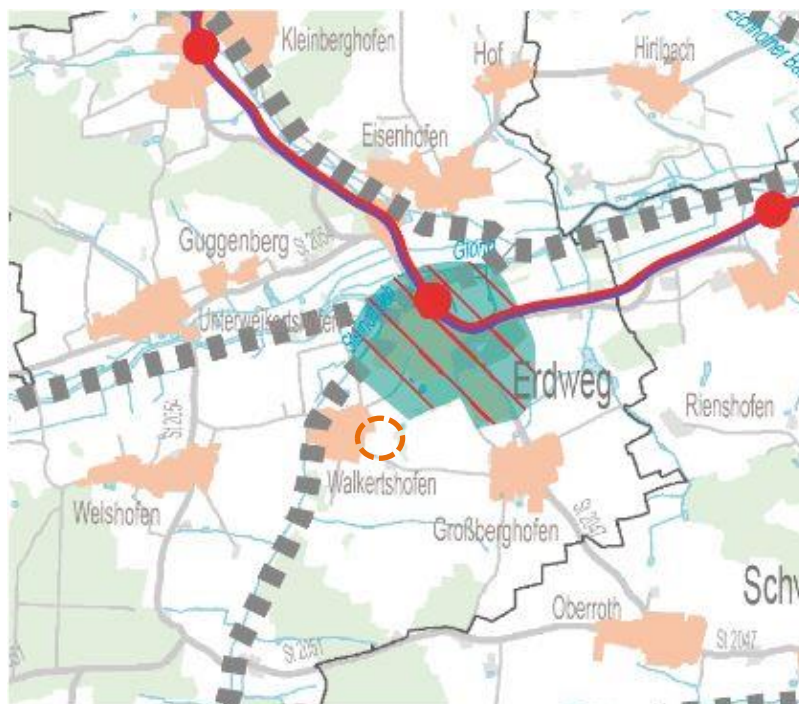


Abb.: 2 RP Karte 2 Siedlung und Versorgung, orange Kreismarkierung des Plangebietes

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Walkertshofen, nach Fortschreibungsentwurf des Regionalplans in der Nähe des überörtlichen Biotopverbundsystems am Steindlbach und des Hauptsiedlungsgebietes des Hauptortes Erdweg (mit S-Bahn Anschluss).

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die geplante Schaffung von Nachverdichtungspotenzial dient auch dazu, die Attraktivität der Ortsteile der Gemeinde Erdweg gegenüber dem Hauptort aufrecht zu erhalten.

Durch die Planung wird die räumliche Trennung zum Hauptort Erdweg nicht gefährdet und die Erkennbarkeit der Siedlungskanten bleibt erhalten.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Die Planung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Erdweg. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird damit entsprochen.

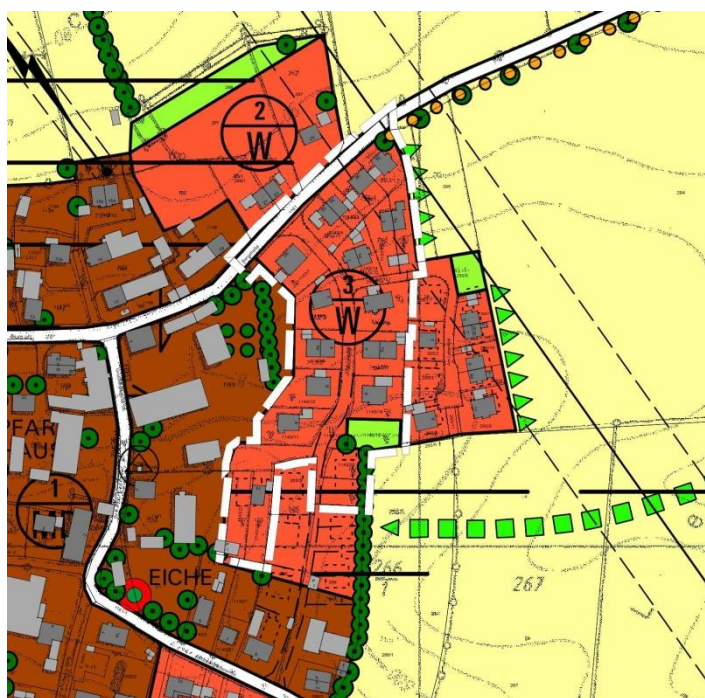


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP und der amtlichen Flurkarte mit Geltungsbereich Bebauungsplan (weiß), ohne Maßstab

## 2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit bisher 4 Änderungen für Teilflächen vor:

Ursprungsbebauungsplan vom 01.07.1980

1. Änderung 1981 (Änderung bei Straßenführung, Erschließung und Baugrenze)
2. Änderung 1983 (Zulässigkeit von Doppelhaus, Änderung bei Baugrenze und Straßenführung)
3. Änderung 1987 (Einfügung Grünfläche)
4. Änderung 2008 (Anpassung der Gestaltung bei zusammengebauten Gebäuden)

Es ist die Satzung der Gemeinde Erdweg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen zu berücksichtigen.

## 2.5 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren

Der Gemeinderat beschloss, den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Walkertshofen-Ost Nr. 1 vom 22.11.2016 nochmals zu bestätigen. Gleichzeitig wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfes gefasst:

Es wird beabsichtigt das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchzuführen. Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da die 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet. Die Grundflächen von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden eine Fläche von weniger 20.000 qm aufweisen.

Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB anzuwenden, demnach kann:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

## 2.6 Bodenschutz

Der gegenständliche Bebauungsplan bietet Möglichkeiten der Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes. Die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – muss nicht veranlasst werden. Die Nachverdichtung erfolgt nur im notwendigen Umfang; die zulässige Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.



### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Walkertshofen - Ost Nr. 1, 5. Änderung“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Walkertshofen. Es weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf und umfasst die folgenden Flurstücke:

295/12; 296/1; 1143/3; 1143/4; 1143/7; 1143/8; 1143/9; 1143/10; 1143/11; 1143/12; 1143/13; 1143/14; 1143/15; 1143/16; 1143/17; 1143/18; 1143/19; 1143/20; 1143/21; 1143/22; 1143/23; 1143/24, 1143/30, 1161, alle Gemarkung Großberghofen.

#### **3.2 Nutzungen**

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Der Ahornweg erschließt zentral das Baugebiet, das nach Nord exponiert einen Höhenunterschied von bis zu 9,6 m zwischen dem südlichen Bereich des Ahornweges (502,00 m ü NN) und der Bergstraße (492,4 m ü NN) im Norden aufweist.

Das Plangebiet ist bis auf 3 Flurstücke vollständig bebaut. Eins der unbebauten ist eine festgesetzte öffentliche Grünfläche, die übrigen sind Baulücken.

Östlich schließt sich an das Plangebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) ein weiteres Wohngebiet „Am Leberfeld“ an, westlich sind landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Tierhaltung (Rinder und Bullenzucht) vorhanden.

Die Höchstspannungs- Freileitung Meitingen - Oberbachern (380 kV, Ltg Nr. B124) der TenneT TSO GmbH überspannt 4 Flurstücke im Nordosten des Plangebietes teilweise und löst Restriktionen hinsichtlich technisch zulässiger Bauhöhen innerhalb der 40 m breiten Leitungsschutzzone aus.

#### **3.3 Erschließung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die angrenzende öffentliche Straßen (Bergstraße und Ahornweg) verkehrlich und technisch erschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 704 und 705, mit der Haltestelle in der Bergstraße, in ca. 300 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

#### **3.4 Emissionen**

Aufgrund der Ortsrandlage ist im Plangebiet mit Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auszugehen, selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten. In südwestlicher Richtung sind angrenzend an den

Geltungsbereich landwirtschaftliche Betriebsstätten vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Bullenzucht, die mind. 70 m von der nächstgelegenen Wohnnutzung im Plangebiet entfernt liegt. Von einer Belastung für das gegenständliche Plangebiet wird nicht ausgegangen.

Von der Bergstraße sind Emissionen in Form von Verkehrslärm festzustellen. Da es sich um eine Gemeindeverbindungsstraße handelt, liegen keine Verkehrszählraten vor.

### **3.5 Flora/ Fauna**

Gebiete mit Schutzkategorien liegen im Plangebiet nicht vor.  
Prägende Bestandsbäume wurden im Rahmen einer Bestandsvermessung lagegenau aufgenommen und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

### **3.6 Boden**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### **3.7 Denkmäler**

#### **3.7.1 Bau- und Bodendenkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Die nächstgelegene Fundstelle ist ca. 200 m in westlicher Richtung entfernt. Dabei handelt es sich um Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Walkertshofen und ihrer Vorgängerbauten (Aktenzeichen: D-1-7633-0145).  
Das Bodendenkmal liegt bei den Baudenkmalern Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt und dem Pfarrhaus aus dem 18. Jhdt.  
Eine Betroffenheit durch die gegenständliche Planung ist nicht zu erwarten.

### **3.8 Wasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.  
Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 3.9 Sonstiges

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes unter der Höchstspannungs-Freileitung Meitingen - Oberbachern (380 kV, Ltg Nr. B124) der TenneT TSO GmbH sind innerhalb der 40 m breiten Leitungsschutzzone Restriktionen hinsichtlich technisch zulässiger Bauhöhen zu berücksichtigen. Die betroffenen Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Momentan wird die Leitung mit zwei 380 kV Leitungen betrieben. Genehmigt sind jedoch bereits 4 Systeme mit jeweils 380 kV. Die Freileitung hat somit noch nicht den genehmigten Ausbauzustand erreicht. Die Schutzzonenbreite ist von den tatsächlichen Leitungsachsen zu messen, eine Maßentnahme aus den Planunterlagen ist nicht ausreichend.

Da nach dem Ausbau der Freileitung die Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen ( 5 KV/m) und magnetischen (100  $\mu$ T) Feldstärken nach der 26. BImSchV zu erhöhen (gegenüber dem Bestand) Gebäuden voraussichtlich nicht mehr gegeben wäre, sind diese innerhalb der Leitungsschutzzone nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger können jedoch evtl. technische Lösungen gefunden werden um einen Umbau oder eine Erweiterung zu ermöglichen. Diese Abstimmung ist durch den Bauherren herbeizuführen. Dazu ist die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, ob und wie weit z.B. eine Erhöhung unter Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV möglich ist. Geeignete Fachbüros, die solche Gutachten erstellen, sind bei dem Versorgungsträger TenneT TSO GmbH zu erfragen. Dies ist auch bei anderen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen, d.h. auch bei Vorhaben ohne Baugenehmigungspflicht. Hierbei sind die Vorgaben zu elektromagnetischen Feldern der 26. BImSchV in eigener Zuständigkeit zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass an Höchstspannungsfreileitungen durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsbedingungen Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Freileitungen und Wohngebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

## 4. Städtebauliches Konzept

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine moderate Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Bedingt durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und die Bauwünsche der Eigentümer ist eine vergleichsweise heterogene Höhenentwicklung der Gebäude im hängigen Gelände entstanden.

Neben Trauffhöhen von talseitig zwischen 7,0 m und 3,0 m, liegen Gebäudehöhen zwischen 14,3 m und 6,5 m vor. Ziel ist es, eine möglichst einheitliche Regelung zu treffen, die zusammenhängenden Baugrundstücken eine gleichmäßige Bebauung ermöglicht. Dadurch soll ein einheitliches Bild geschaffen werden. Bei der Planungsüberlegung ist das Ziel der Nachverdichtung maßgeblicher Anlass die Festsetzungen zu vereinheitlichen.

Im Übrigen soll an der Grundkonzeption des Baugebietes festgehalten werden. Die Ortsrandbegrünung bleibt dort erhalten, wo ein Übergang zur freien Landschaft besteht, eine Umsetzung ist teilweise noch erforderlich. Die Dachform Satteldach bleibt als prägendes Element festgesetzt. Die Dachneigung wird entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen und hinsichtlich des höheren Wertes (50°) nicht reduziert, um keine Baurechtswegnahme auszulösen. Im Bestand sind teilweise derartige Dachneigungen gebaut worden, eine Reduktion würde evtl. eine Ungleichbehandlung verursachen. Der niedrigere Wert wird von 30° auf 25° reduziert, um die Firshöhenentwicklung zu begrenzen und somit ortsbildverträgliche Höhen zu ermöglichen.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die faktische und festgesetzte Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese soll auch zukünftig festgeschrieben bleiben. Um keine ungewollte Veränderung der Nutzungsstruktur auszulösen, sind von den Ausnahmen des § 4 BauNVO diejenigen nicht zugelassen, die zu einem starken Eingriff in das städtebauliche Gefüge führen würden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bisher galt ein Maß von 0,3 bis 0,4 als Grundflächenzahl (GRZ). Dieses wird generell auf 0,4 erhöht, um aktuellen Anforderungen und Bauwünschen nachzukommen. Die Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % wird festgesetzt, um ausreichend überbaubare Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch nehmen zu können. Im Bestand ist ein Durchschnitt von 0,28 festzustellen, wobei der niedrigste Wert 0,17 und der höchste Wert 0,42 beträgt. Im Sinne des Baurechterhaltes und der moderaten Nachverdichtung ist eine Festsetzung der GRZ von 0,4 sinnvoll.

Von der Festsetzung einer GFZ und einer Geschossigkeit wird abgesehen. Dies ist für die Bebauung im hängigen Gelände nicht zielführend. Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird über Wandhöhe (mit Geländebezug), Dachneigung und zulässiger Gebäudebreite (Übernahme aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan) ausreichend begrenzt.

Es werden zukünftig 2 verschiedene Wandhöhen festgesetzt, entweder 7,5 m oder 6,0 m. Die Wandhöhe von 6,0 m ist auf den eher ebenen Flächen entlang der Bergstraße sowie im südlichen Plangebiet (WA 4 und 5) zulässig, die höhere entlang der hängigen Grundstücke am Ahornweg, um der Topographie Rechnung zu tragen.

Zur Einbindung der Gebäude in das Gelände wird die zulässige Wandhöhe als Höchstmaß zwischen Geländeoberkante und oberer Dachhaut definiert. Diese sind teils an der nördlichen (im Regelfall der talseitigen) und der südlichen (im Regelfall der bergseitigen) zu messen. Die jeweils einschlägige Seite ist eindeutig feststellbar, da die Firstrichtung bis auf ein Grundstück in Ost-West Richtung festgesetzt

werden. Das einzelne betroffene Grundstück hat eine Firstrichtung in Nord- Süd Richtung festgesetzt. Somit ist ebenfalls die Nord- bzw. Südseite eindeutig bestimmbar. Das Gelände ist das tatsächlich vorhandene Gelände. Ausschlaggebend ist bei der Firstrichtung die zeichnerisch festgesetzte Richtung, nicht die gebaute. Die festgesetzte Richtung entspricht weitestgehend der im ursprünglichen Bebauungsplan entnommenen Richtung. An dieser wird festgehalten, um den Charakter des Baugebietes zu wahren.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es sind Einzel- und Doppelhäuser im gesamten Geltungsbereich zulässig, um auch damit ein Nachverdichtungspotenzial zu schaffen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde erstmals festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese sind vom ursprünglichen Bebauungsplan abgeleitet und teils deutlich erweitert worden, um die notwendige Flexibilität zur Nachverdichtung herzustellen.

Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird grundsätzlich angeordnet. Da aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht wurde, ist der betroffenen Stelle im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Abweichung zulässig.

Zur Grundstücksgrenze sind geringere Abstandsflächentiefen zulässig, die über vermasste Baugrenzen definiert werden. Die Belichtung und Belüftung, sowie der ausreichende Sozialabstand ist weiterhin gewahrt, zumal es sich um jahrzehntealte Bestandsbebauung handelt. Mit vorliegendem Bebauungsplan werden gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Unterschreitungen der Abstandsflächentiefe der BayBO zugelassen.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur flexiblen Nutzung der Baugrundstücke sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies erfolgt auch um der abschüssigen Lage am Nordhang Rechnung zu tragen und damit eine möglichst große Gestaltungsfreiheit je Baugrundstück zu schaffen.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Als wesentliches gestalterisches Merkmal des Baugebietes wird das Satteldach als einzig zulässige Dachform für Hauptgebäude festgesetzt. Die Dachneigung wird gemäß dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf die Spannweite von 25° bis 50° festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird durch die, aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommene, maximale Gebäudebreite von 12 m sowie die vorgenannte Dachneigung begrenzt. Somit kann eine Vereinfachung der Regelungen erfolgen und gleichzeitig eine Bewahrung der grundlegenden Eigenheiten gesichert werden. Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine Unterordnung gegenüber der Dachbreite des Hauptgebäudes erfolgt.

Die Dachform und Dacheindeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen wird freigestellt, um eine

Gestaltungsfreiheit im Baugebiet zu sichern. Dies berücksichtigt auch die bauliche Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Bei der Herstellung von Grenzgaragen und Doppelhaushälften ist ein durchgehender First und eine Anpassung wesentlicher Gestaltungsmerkmale wie z.B. der Dachneigung zu gewährleisten.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Die Baugrundstücke sind bereits über bestehende Verkehrsflächen erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf maximal 7,5 m nicht gegeben.

### *5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Ein Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über bestehende Leitungen gesichert. Ein Regelungsbedarf wird durch vorliegenden Bebauungsplan nicht veranlasst.

### *5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

### *5.6.4 Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist durch bestehende Leitungen gegeben.

## **5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

Gegenüber der freien Landschaft ist die Schaffung einer Ortsrandeingrünung festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Umfang reduziert, da sich an einigen Stellen bereits eine weitere Siedlungsfläche angeschlossen hat. Somit ist nur noch an einer Stelle eine fachlich sinnvolle Breite von 5 m zu erreichen. An den übrigen wird entsprechend der Bestandsbebauung

eine Mindestbreite von 3 m festgesetzt, in der aufgrund nachbarschützender gesetzlicher Regelungen, lediglich eine Strauchpflanzung möglich ist.

Im Bebauungsplan sind einzelne prägende Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Dies dient dem Erhalt der wertgebenden Grünsubstanz und sichert deren identitätsstiftende Wirkung für das Baugebiet.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten, da die Durchgrünung des Baugebietes erhöht und festgesetzt wird.

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 1). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung da-hingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## **5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt

werden. Demnach soll 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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	Lage am Ortsrand, ausreichende Durchlüftung zu erwarten.
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)</p>	Gehölzpflanzung mit heimischen trockenresistenten Arten
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	keine Lage in wassersensiblen oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen Versickerung des Regenwassers → keine Hochwassergefahr vorhanden. Bestandsgebiet mit bestehender Kanalisation
<p>Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	keine exponierte Lage Verwendung standsicherer Gehölze
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	Überbauung, bzw. Nachverdichtung von Gartenflächen ohne CO <sub>2</sub> -Senkenfunktion Herstellung einer Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen

## 5.9 Altlasten, Bodenschutz

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.



## 5.10 Technische Sicherheit

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

## 5.11 Flächenbilanz

	qm	%
Geltungsbereich	17.067	100
Baufläche	12.904	76
Öffentliche Verkehrsfläche	3.589	21
Öffentliche Grünfläche	574	3

## 6. Alternativen

Standortalternativen kommen nicht in Betracht, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde eine Prüfung der Folgen einer Änderung unternommen. Dazu wurde eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt um anhand einer 3D Darstellung die städtebaulichen Konsequenzen der zur Diskussion stehenden alternativen Festsetzungen prüfen zu können. Ziel war grundsätzlich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, um dem gestiegenen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen.

Beraten wurde ob eine Erhöhung der Wandhöhe oder eine Erhöhung der Geschossigkeit besser verträglich sei. Letztendlich wurde das vorliegende Konzept beschlossen, in Abwägung zwischen der Lockerung der Festsetzungen und der Bewahrung des ursprünglichen Planungskonzeptes.

## 7. Verwirklichung der Planung

Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, das nahezu vollständig bebaut ist.

Gemeinde

Erdweg, den .....

.....  
Christian Blatt, Erster Bürgermeister