

Gemeinde

# Erdweg

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Nr. 1

Welshofen am südöstlichen Ortsrand  
4. 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

ERW 2-94

Bearbeiter: Goe, Sa, Be

Plandatum

19.06.2018 (2. Entwurf)  
23.01.2018 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	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	Verfahren.....	8
2.6	Bodenschutz.....	8
3.	Plangebiet.....	8
3.1	Lage .....	8
3.2	Nutzungen und Emissionen .....	9
3.3	Boden .....	10
3.4	Denkmäler .....	10
3.5	Wasser .....	10
4.	Städtebauliches Konzept.....	10
5.	Planinhalte .....	11
5.1	Geltungsbereich.....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen .....	11
5.5	Garagen.....	12
5.6	Bauliche Gestaltung.....	12
5.7	Verkehrsflächen.....	12
5.8	Grünordnung .....	12
6.	Flächenbilanz.....	13
7.	Spezieller Artenschutz und Umweltbelange .....	13
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 vor (in Kraft getreten am 22.05.1972). Nach bisher 3 Änderungen ist das Baugebiet inzwischen vollständig bebaut. Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans liegen außerhalb des gegenständlichen Plangebietes.

Aufgrund eines Antrages eines Anwohners zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes sah sich die Gemeinde Erdweg veranlasst, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Welshofen am südöstlichen Ortsrand“ zu beraten. Inhalt des Antrages waren Änderungen bzgl. der Wandhöhe, der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, der Dachneigung sowie zu Dachaufbauten.

Die Gemeinde Erdweg begrüßt vor dem Hintergrund einer anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnflächen den Bebauungsplan ändern zu können. Planungsziel ist, das Nachverdichtungspotenzial zu erschließen und dabei die Eigenart des Gebietes zu erhalten. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen innerhalb des Plangebiets an die im Rahmen der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Es handelt sich um Flächen der Innenentwicklung, die im Bestand bereits bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

## 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 eine 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. Vorhandene Gartenflächen sollen durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) erhalten bleiben. 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.

#### **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

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig bebaut sind. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, neue Siedlungsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

## **2.2 Regionalplan München**

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom Dezember 2016, nennt folgende **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** 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).

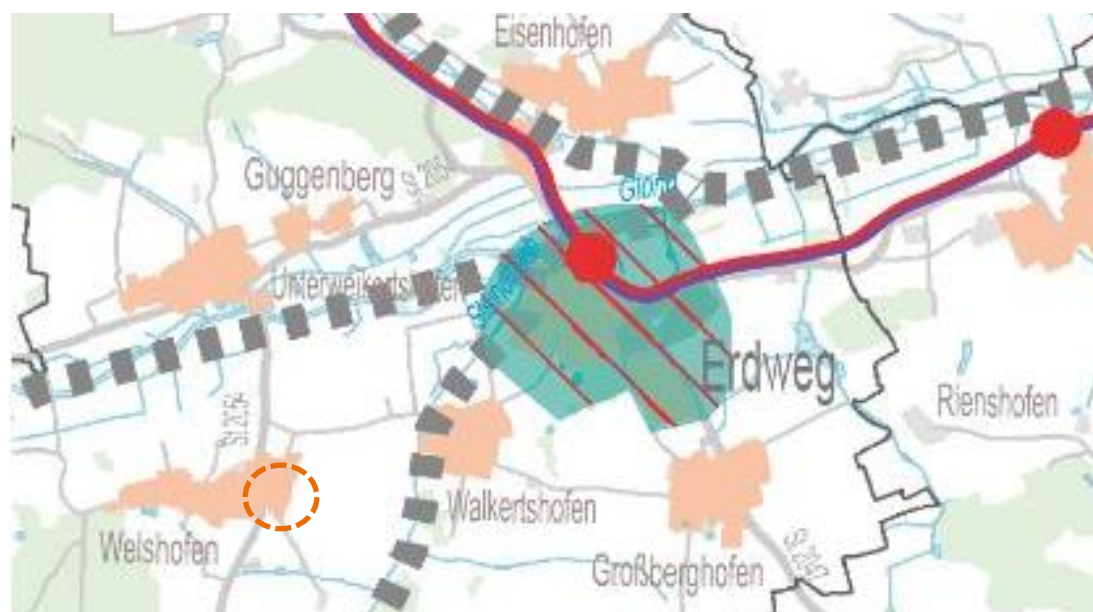


Abb. 1: RP Karte 2 Siedlung und Versorgung, orange Kreismarkierung des Plangebietes



### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Welshofen, südwestlich des Hauptortes Erdweg (dieser 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.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Die durch die Planung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Planung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Erdweg. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

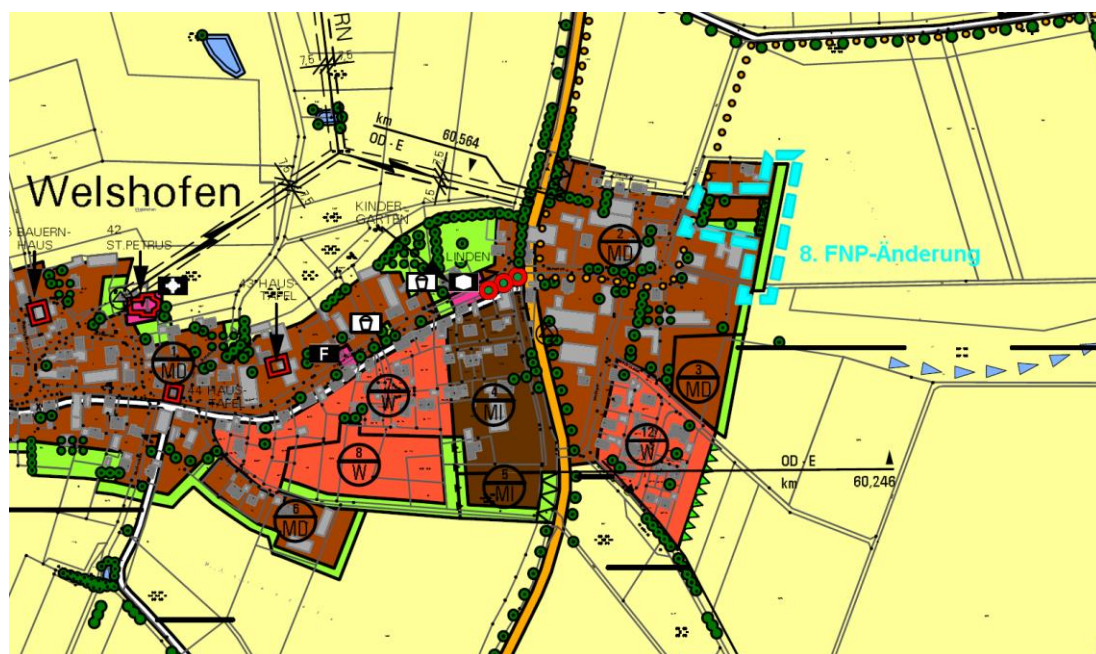


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

## 2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit bisher 3 Änderungen vor:

- Ursprungsbebauungsplan, in Kraft getreten am 22.05.1972
- 1. Änderung 1972 (betrifft Baugrenzen und Baulinien, gesamtes Plangebiet)
- 2. Änderung 1999 (betrifft Baugrenze, Maß der baulichen Nutzung, Bauliche Gestaltung, Anzahl der Wohnungen und Vollgeschosse, Teilfläche, nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung)
- 3. Änderung 2000 (Anpassungen der 2. Änderung: Zulässigkeit von Doppelhäusern, überbaubare Bereiche, Teilfläche, nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung)

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

## 2.5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da die 4. 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 deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. 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 die Möglichkeit zur 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 wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand auf einzelnen Grundstücken relativ hoch, eine erhebliche Mehrverdichtung wird durch den Bebauungsplan nicht veranlasst.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Welshofen, ca. 30 m östlich der Brucker Straße (St 2054). Im Norden liegt das Gebiet auf einer Höhe von 504 m ü NN (nordwestliche Ecke des Plangebiets) bzw. 503 m ü NN (nordöstlich) und fällt auf einer Strecke von ca. 110 m nach Süden auf 500 m ü NN (südwestlich) bzw. 499 m ü NN (südöstlich) ab.





Abb. 3 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2015

### 3.2 Nutzungen und Emissionen

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung, wobei die Wohnfunktion deutlich überwiegt. Das Plangebiet ist bereits vollständig durch eingeschossige Gebäude bebaut, Nachverdichtungspotentiale sind vorhanden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Osten sowie nördlich liegende Hofstellen, jedoch ohne Viehhaltung, befinden sich angrenzend zum Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe davon. Aufgrund der Ortsrandlage sowie der Nähe zu bestehenden Hofstellen ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. 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. Diese Emissionen sind zu tolerieren.

Westlich des Plangebiets und westlich der Brucker Straße (St 2054) befinden sich mehrere Gewerbebetriebe (Lagerhaltung, Bauunternehmen, Kfz-Service) mit entsprechenden Immissionen auf das Plangebiet. Für eine östlich der Betriebe liegende Ortsabrundungssatzung (Nr. 64, „Westlich am Anger“) zwischen der Brucker Straße und dem Plangebiet wurde diesbezüglich eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 08.02.2017, 5825.0 / 2016 – FB) erstellt. Diese Untersuchung erfasst auch die Bestandsbebauung des Plangebiets, es geht hervor, dass durch die gewerbliche Nutzung die Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm im Plangebiet tags und nachts eingehalten werde. Von einer negativen Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gewerbelärm ist daher nicht auszugehen.

Von der Brucker Straße (St 2054) sind Emissionen in Form von Verkehrslärm mit Wirkung auf das Plangebiet festzustellen. Gemäß Straßenverkehrszählung 2015 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV\_Kfz) 4.271, wovon 208 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzurechnen sind. Die bestehende Wohnbebauung ist ca. 50 m (Luftlinie) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt. Von einer Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist aufgrund der Verkehrsstärke sowie des Abstands der Staatsstraße zum Plangebiet nicht auszugehen.

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.

### **3.3 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.

### **3.4 Denkmäler**

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Zudem werden archäologische Fundstellen 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 in der Satzung hingewiesen.

### **3.5 Wasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 12.12.2017) 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.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine moderate Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden an gegenwärtige Anforderungen sowie an die Festsetzungen der 3. Änderung, welche für das Plangebiet nicht gelten, angepasst. Ziel ist es, ein einheitliches Erscheinungsbild unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Übrigen soll an der Grundkonzeption des Baugebietes festgehalten werden.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 384/1, 384/2, 390, 390/1, 391/1, 391/2, 391/3, 391/4, 391/5, 391/6 und 394/1 sowie teilweise die Grundstücke Fl.Nr. 387 und 388/1, alle Gemarkung Welshofen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.900 m<sup>2</sup>.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Festsetzung sowie der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der umgebenden, vorhandenen Siedlungsstruktur nicht zulässig, sie ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Zur angemessenen Nachverdichtung des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen. Mit einem Antrag auf Ausnahme ist eine Nicht-Anrechnung von Zufahrten für Hinterliegergrundstücken möglich, um eine flexible Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Dies dient dazu, sinnvolle Planungen des Wohngebietes zu ermöglichen. Es ist dabei zu erläutern, warum der vorgeschlagenen Lösung gegenüber Planungsalternativen der Vorzug gegeben wurde. Es ist auf eine ausreichende Durchgrünung des Baugrundstückes besonders zu achten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen durch eine erhöhte Versiegelung nicht in negativer Weise beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass eine ausreichende Durchgrünung im Interesse der Bauherren und Nutzer des Grundstückes ist. Insbesondere da im Bestand auf einzelnen Grundstücken bereits eine erhöhte Versiegelung festzustellen ist, nahe an den im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch bei der Bebauung der übrigen Grundstücke in gleicher Weise möglich ist, ohne die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erheblich nachteilig zu beeinträchtigen. Das hohe zulässige Maß der baulichen Nutzung ist auch im bestehenden Baurecht, d.h. dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan begründet.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens, zur Wandhöhe sowie zur Firsthöhe festgesetzt. Die Wandhöhe entspricht der Festsetzung der 3. Bebauungsplanänderung und spiegelt die geänderten Ansprüche an eine Wohnbebauung wider. Mithilfe der am Bestand orientierten Firsthöhe wird die Höhenentwicklung begrenzt.

### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohnungen**

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen gesteuert. Innerhalb des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß der Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans zulässig. Darüber hinaus wird eine ausreichende

Belichtung und Belüftung über die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung gesichert. Zusätzlich wird zur Gewährleistung einer angemessenen Nachverdichtung die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt.

### **5.5 Garagen**

Zur flexiblen Bebauung mit Garagen sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten, ein ausreichender Abstand zur Straße ist vorzusehen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erdweg ist zu berücksichtigen.

### **5.6 Bauliche Gestaltung**

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes wird die Dachform inklusive Dachneigung, Farb- und Materialwahl sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Um eine ruhige Dachlandschaft zu sichern, sind darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen getroffen worden. Zur Bewahrung und Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbilds von Doppelhäusern und Grenzgaragen sind diese profilgleich mit gleicher Dachneigung und -überstand auszubilden.

### **5.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen Am Anger und Schönauer Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden, ebenso wie eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem.

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 unverschmutztes 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. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 703, 704 und 705, mit Haltestellen in der Blumen- bzw. Brucker Straße (St 2054), in ca. 250 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

### **5.8 Grünordnung**

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind Baumpflanzungen in

Abhängigkeit zur Grundstücksgröße mit entsprechender Pflanzqualität vorzunehmen. Zudem soll die Versiegelungsrate durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten vermindert werden. Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Zäune sind sockellos herzustellen, dies sichert die Durchgängigkeit für Kleintiere.

## 6. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	9.052
Öffentliche Verkehrsfläche	3.832
<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.884</b>

## 7. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Im Bestand sind keine Altbäume festzustellen, deren Stammdicke oder Kronenausbildung auf einen Bestand an geeigneten Baumhöhlen hinweist. Somit ist auch nicht von einem Eingriff in derartige Lebensstätten zu rechnen. An Gebäuden wurden bei oberflächlicher Prüfung keine Brutvögel oder dergleichen angetroffen. Dies kann sich im Laufe der Zeit kurzfristig ändern und muss in Eigenverantwortung der Bauherren vor Abriß von Gebäuden geprüft werden.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor.

Zudem liegen der Gemeinde derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. 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. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind jedoch stets zu beachten.

## 8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. 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:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung im Plangebiet</b>
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Das Plangebiet ist in Ortsrandlänge, sich in der Nähe befindliche landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus.
<b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche begrenzt.
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Zur Verringerung des Versiegelungsgrads sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, dies führt zu ausreichender Resilienz gegenüber extremen Niederschlägen.
<b>Starkwindböen und Stürme</b> (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Die vorhandene Bebauung des Plangebiets weist eine relativ homogene Höhenentwicklung auf und bietet geringe Angriffsflächen für Starkwindböen und Stürme.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung im Plangebiet</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Durch die Pflanzbindung von Bäumen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die CO <sub>2</sub> Bindung gefördert.

Gemeinde

Erdweg, den .....

.....  
 Christian Blatt, Erster Bürgermeister