

## **GEMEINDE WEIL**

Landkreis Landsberg am Lech

### **Bebauungsplan „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3277.022

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Weil**

Landsberger Straße 15  
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: [info@weil.de](mailto:info@weil.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil .....	4
2.2	Lage Plangebiet .....	4
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Plangebiet und dessen Beschaffenheit.....	5
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Verfahren .....	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
3.3	Regionalplan .....	7
3.4	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise .....	13
5.5	Mindestgrundstücksgröße .....	14
5.6	Bauliche Gestaltung .....	14
5.7	Werbeanlagen .....	15
5.8	Photovoltaikanlagen .....	15
5.9	Garagen und Carports.....	16
5.10	Einfriedungen .....	16
5.11	Geländeveränderungen und Stützmauern .....	16
5.12	Grünordnung .....	17
<b>6</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>18</b>
6.1	Umweltschutz .....	18
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>23</b>

<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Weitere fachliche Belange .....</b>	<b>25</b>
9.1	Immissionsschutz .....	25
9.2	Grundwasser .....	25
9.3	Hochwasserschutz .....	25
9.4	Bodenschutz.....	26
9.5	Denkmalschutz.....	26
9.6	Ver- und Entsorgung .....	27
9.6.1	Abwasserentsorgung.....	27
9.6.2	Niederschlagswasser .....	27
9.6.3	Elektrizität.....	27
9.6.4	Trinkwasser .....	28
9.6.5	Abfallentsorgung .....	28
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>29</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab .....	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab.....	8
Abb. 3:	Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil; ohne Maßstab .....	9
Abb. 4:	Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; ohne Maßstab.....	9
Abb. 5:	Karte zur Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße, ohne Maßstab .....	20
Abb. 6:	Tabelle zur Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße" .....	21
Abb. 7:	Tabelle zur Übersicht der in der Bilanzierung angesetzten Minimierungsmaßnahmen und Gesamtbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße" .....	22

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Ortsteil Schwabhausen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebiets mit Misch- und Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand geschaffen werden. In den letzten Jahren wurden immer wieder Anfragen von lokalen Gewerbetreibenden, nach Baugrundstücken für Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zusammen mit einer Wohnnutzung gestellt. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einheimische, dem die Gemeinde Weil auch im Ortsteil Schwabhausen nachkommen möchte.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil

Das Gemeindegebiet von Weil liegt im Norden des Landkreises Landsberg am Lech und im Westen der Region München. Der Hauptort Weil befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Neben dem Hauptort hat die Gemeinde weitere fünf Ortsteile, zu denen auch Schwabhausen zählt.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar.

Über die nördlich von Weil verlaufende St 2027 besteht zudem Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

### 2.2 Lage Plangebiet

Swabhausen ist mit rund 1.200 Einwohnern, direkt nach dem Hauptort Weil mit rund 1.400 Einwohnern, der mit Abstand zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde und verfügt, wie Weil über eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage, südlich der Getreidhausener Straße (Kreisstraße LL7), beidseitig der verlängerten Krautgartenstraße und westlich an die bestehende Bebauung der Dorfstraße angrenzend. Im Westen wird das Plangebiet durch den Loosbach begrenzt. Südlich des Plangebiets schließt

sich bestehende Mischbebauung an, die Bebauung im Osten ist durch dorfgebietstypische Nutzungen gekennzeichnet. Hier sind noch landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb vorhanden.

### 2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist in Schwabhausen über die Krautgartenstraße im Norden an die Geretshausener Straße und die Dorfstraße im Südosten angebunden. Die Staatsstraße 2024, welche sich mit der Kreisstraße LL7 in Schwabhausen kreuzt, bindet Schwabhausen an das nächstgelegene Unterzentrum Geltendorf mit Versorgungseinrichtungen und S-Bahn Haltepunkt an.

### 2.4 Plangebiet und dessen Beschaffenheit

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt: im Norden durch die Geretshausener Straße (Kreisstraße LL7), im Osten durch die bestehende Bebauung westlich der Dorfstraße, im Süden durch die Krautgartenstraße und den bestehenden Feldweg FI.Nr. 68 und im Westen durch den Loosbach. Es umfasst die FI.Nrn. 61, 61/1, 68, 69 und 69/1 zur Gänze sowie Teilflächen der FI.Nrn. 56/3 (Krautgartenstraße) und 686 (Geretshausener Straße), alle in der Gemarkung Schwabhausen gelegen, mit einer Größe von rund 3,21 ha.



Abb. 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Februar 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Die Bereiche nordöstlich der Krautgartenstraße (FI.Nr. 61) werden überwiegend als Grünland, im Süden angrenzend an die bestehende Bebauung vom benachbarten Landschaftsbaubetrieb als Lagerfläche genutzt. Auf der FI.Nr. 61/1, unmittelbar südlich der Geretshausener Straße, befindet sich eine Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil. Auf der benachbarten FI. Nr. 59 im Osten

grenzen große landwirtschaftliche Gebäude (Nutzung als Gerätehallen, Silo, Hackschnitzellager und Unterstand, Hackschnitzelheizung, Wohngebäude und Mehrfamilien-Wohnhaus) an. Im Norden der Fl.Nr. 59, unmittelbar südlich der Geretshausener Straße, wurde die Errichtung einer großen landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Werkstatt genehmigt. Sie soll mit einer Größe von 50m x 22 m, einer Wandhöhe von 8,0 m und einem Satteldach mit 18° Dachneigung errichtet werden. Nach der Errichtung wird dieses Gebäude den Bereich baulich prägen.

Im Süden der Krautgartenstraße sind Wohngebäude (Doppelhäuser) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gelegen. An deren Nordwestgrenze zweigt ein Feldweg (Fl. Nr. 68) nach Südwesten hin ab, um dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erschließen.

Die Fl.Nr. 69 wird überwiegend privat als Grünland genutzt, im südwestlichen Bereich befindet sich ein Stadl, in dem landwirtschaftliche Gerätschaften gelagert werden. Nördlich davon, an den Loosbach angrenzend, befinden sich zwei Teiche mit einer kleineren angrenzenden Hütte, die zu Freizeit Zwecken durch die Eigentümer genutzt wird. Der Bereich ist stark eingewachsen; besonders nach Nordosten hin prägt eine hoch gewachsene, dichte Fichtenhecke das Bild. Der nördliche Bereich, gegenüberliegend der kleinen denkmalgeschützten Feldkapelle und der Kneipanlage am Loosbach, wird von den Schwabhausener Vereinen und der Bevölkerung jährlich als Fest- und Freizeitfläche (Badeenten-Rennen) öffentlich genutzt.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Verfahren**

Das Plangebiet sich erstreckt in den bisherigen Außenbereich. Somit besteht keine Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, der Bebauungsplan wird daher im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem der Begründung beiliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

Da gem. § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Punkt 4.4).

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Weil ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

Durch die Nutzung einer unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche, in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und die z.T. verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im möglichen Maße nachgekommen.

### 3.3 Regionalplan

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als hier ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

Folgende zu beachtende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlung und Freiraum (B II):

- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G 1.2)*
- *Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z 1.4)*
- *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (G 1.5)*

- *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (G 1.6)*
- *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (Z 2.2)*

Zum Punkt (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen) sind folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans wesentlich:

- *In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. (G 2.1)*
- *Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden. (G 2.2)*
- *Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen. (Z 2.3)*
- *Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden. (G 2.4)*

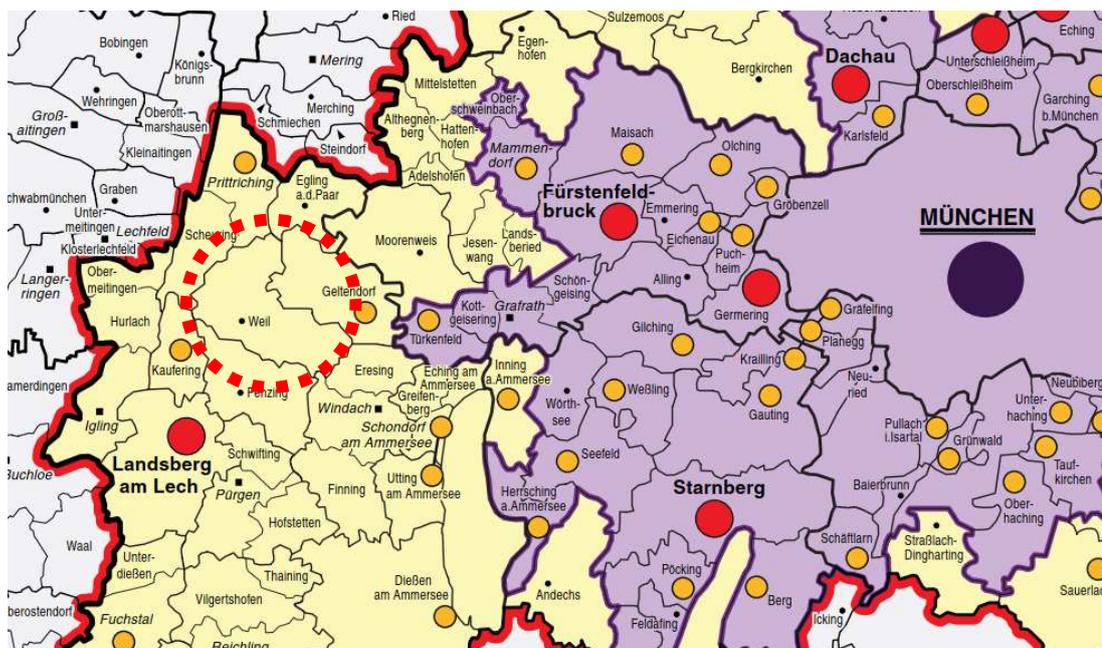


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab

### 3.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, in Teilbereichen im Südosten als Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung und im Bereich der Teiche als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Abb. 3: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil; ohne Maßstab



Abb. 4: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; ohne Maßstab

Dieser wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 14.11.2023 gefasst.

Entsprechend der im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets sollen nunmehr im Rahmen der Änderung nord-östlich der verlängerten Krautgartenstraße gemischte Bauflächen, südwestlich Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Ebenso werden Darstellungen von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets in die Darstellungen der 8. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

#### 4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Weil plant im Ortsteil Schwabhausen, im südwestlichen Ortsrandbereich - südlich der Geretshausener Straße und beidseitig der verlängerten Krautgartenstraße, die Entwicklung eines Baugebiets. In diesen sollen sich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören mit zugehörigen Wohnnutzungen ansiedeln können, um den vorliegenden Anfragen lokaler Gewerbetreibender nach Baugrundstücken nachzukommen. Hinsichtlich der beabsichtigten gemischten Nutzung wird für den überwiegenden Teil der Bauflächen die Festsetzung eines

Mischgebiets angestrebt. Südwestlich der verlängerten Krautgartenstraße ist, in Fortsetzung der bereits bestehenden Wohngebäude, die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet geplant. Angrenzende, bereits zu Freizeitwecken genutzte Grünflächen (u.a. Teich, Stadl) sollen gesichert werden und damit dauerhaft als Ortsrandeingrünung nach Westen hin dienen.

Die privaten Grünflächen im Süden und Südwesten der Fl.Nr. 69 dürfen weiterhin zu Freizeitwecken sowie als Koppel zur Haltung von Pferden genutzt werden. Die Erhaltung (und ggf. Neuerrichtung) von Nebenanlagen in geringem Umfang wird hier zugelassen.

Der nördliche Bereich soll, neben seiner Funktion als Fläche für die Wasserwirtschaft (zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser) auch weiterhin öffentlich genutzt werden können. Es wird daher hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in deren südlichen Bereich die Errichtung eines Nebengebäudes („Vereinsstadl“) zugelassen wird.

## **5 Planerisches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans**

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen soll durch eine qualitätvolle Eingrünung der westliche Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden.

Die Mischung der unterschiedlichen Größen der Baugrundstücke im WA für unterschiedliche Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser, Zahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksfläche) soll für die lokale Bevölkerung Angebote der Eigentumsbildung schaffen.

Das Mischgebiet entlang der neuen Erschließungsstraße soll der Nachfrage nach Baugrundstücken, die Wohnen und Arbeiten vereinen können nachkommen. Damit wird lokalen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Betriebsverlagerung/Betriebsvergrößerung geben und die typische Nutzungsstruktur der alten Ortsmitte Schwabhausens weitergeführt. Dem benachbarten bestehenden Landschaftsbaubetrieb auf der Fl.Nr. 62 wird die Möglichkeit zur nötigen Betriebserweiterung geben.

Die neue Straßenerschließung schafft über die direkte Anbindung an die Geretshausener Straße für die neu hinzukommenden gewerblichen Nutzungen eine leistungsfähige Zufahrt, die bestehende Krautgartenstraße und die enge Dorfstraße können entlastet werden.

Für die neu hinzukommenden Wohnnutzungen wird eine verkehrsberuhigende Straßenführung mit Begrünung als Fortführung der verlängerten Krautgartenstraße geschaffen. Diese dient, als Fuß- und Radweg auch weiterhin der ansässigen Bevölkerung des Altortsbereichs als wichtige Verbindung zur freien Landschaft.

Zur Umsetzung und Sicherung des Konzepts werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Ortsrandlage und dem bereits vorhandenen Bestand, unmittelbar südlich angrenzend.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt, da der durch diese Nutzungen aufgelöste Verkehr mit der Planungsabsicht einer ruhigen Wohnstraße nicht in Einklang zu bringen ist.

Nordöstlich der Krautgartenstraße schließt sich das Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO an. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die, gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) im MI unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde Weil hier nicht den Charakter des geplanten Baugebiets entsprechen. Für den unmittelbar an das WA angrenzenden südwestlichen Bereich des Mischgebiets wird in einem ca. 18 m breiten Streifen (MI2) nur Wohnnutzung zugelassen. Damit kann auf den Bauparzellen 6-9 eine sinnvolle Zonierung der Nutzungen vorbereitet werden: Wohnnutzungen sollen sich Richtung Südwesten zur angrenzenden Wohnstraße hin orientieren, die gewerblichen Nutzungen in den vorderen Grundstücksbereichen zur neuen Erschließungsstraße hin konzentrieren.

Um die Durchmischung der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung auf den einzelnen Parzellen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass im MI die zulässige Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück eine gewerbliche Nutzung bereits aufgenommen wurde. Die Gemeinde Weil ist bestrebt, bei der Veräußerung der Bauparzellen vertragliche Regelungen mit den Bauherren hinsichtlich der Nutzungsmischung aufzunehmen.

Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt.

Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Bauflächen und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude über die Größe des Baugrundstücks geregelt. Wohngebäude sind, im baurechtlichen Sinne, Gebäude auf einem realgeteilten Baugrundstück, so dass eine Doppelhaushälfte als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist. Zusammengebaute Gebäude auf einem Baugrundstück zählen dahingegen als ein Wohngebäude.

Im WA ist pro volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Damit werden bei im Entwurf vorgeschlagenen Parzellen mit Größen zwischen 580 – 700 qm ein bis zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. So kann z.B. eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus errichtet werden. Es können auch zwei gleich große Wohnungen in einem Wohngebäude, über- oder nebeneinander (vergleichbar mit einem Doppelhaus) errichtet werden. Damit wird Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung genommen und die Nutzungsdichte anhand der Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße (Verhältniszahl) geregelt.

Im MI ist pro volle 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Damit wird bei im Entwurf vorgeschlagenen Parzellen mit Größen zwischen 875 – 3900 qm mindestens eine Wohneinheit je Baugrundstück ermöglicht, maximal jedoch sieben. Um hier die Wohnnutzung in ein angemessenes Verhältnis zu den gewerblichen Nutzungen zu bringen, wird zudem festgesetzt, dass max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ für das WA und das MI festgesetzt. Im WA ist eine GRZ von 0,35 vorgesehen, im MI eine GRZ von 0,5. Damit wird der bereits vorhandenen baulichen Dichte der näheren Umgebung entsprochen.

Die festgesetzte höchstzulässige GRZ darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden. Angesichts der beabsichtigte Nutzungsdichte (Zahl der Wohneinheiten je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche), welche auch einen Mehrbedarf an Stellplätzen und Nebenanlagen im WA nach sich zieht, aber auch hinsichtlich der erforderlichen Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im MI, sind abweichende Regelungen erforderlich. Im WA wird daher eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 (statt 0,45) zugelassen. Im MI wird (anstatt einer GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,75) eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 zugelassen.

Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks inklusive der zu begrünenden Grundstücksanteile.

Für zulässige Nebenanlagen in den privaten und öffentlichen Grünflächen wird in den jeweiligen Flächen für Nebenanlagen eine zulässige Grundfläche GR in m<sup>2</sup> festgesetzt.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im WA werden zwei Vollgeschosse als zwingend zu errichten festgesetzt. Damit soll der optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen Rechnung getragen und die Errichtung eingeschossiger Gebäude, die weniger Wohnflächen auf dem Grundstück ermöglichen, Einhalt geboten werden. Im MI werden zwei Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt, so dass auch gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude errichtet werden können.

## 5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe bestimmt.

Dabei sind im WA Wandhöhen von max. 6,50 m, im MI von max. 7,20 m zulässig. Die Wandhöhe ist jeweils traufseitig, in Außenwandlage ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Um, verbunden mit der zulässigen Höhenlage der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss, die Ausbildung von Sockeln zu reglementieren und die Außenwirkung der Wandhöhen zu begrenzen, darf die sichtbare Wandhöhe insgesamt, gemessen am tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude (geplantes Gelände), die ab der OK RFB im EG festgesetzte höchstzulässige WH um max. 0,30 m überschreiten.

Die OK RFB im EG muss, um die Baukörper auch langfristig (vor dem Hintergrund des Klimawandels) vor Überschwemmungen zu sichern, mindestens 0,10 m über OK der nächstgelegenen, direkt an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn. Sie darf diesen Bezugspunkt um max. 0,35 m überschreiten.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, gerade im MI durch großzügig gefasste Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherren einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Gebäudestellung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Dabei sind Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um auch bei geringen Straßenquerschnitten den offenen baulichen Charakter des Baugebiets herauszustellen. Somit wird hier auch ausreichend Raum für die Anlage von begrüntem Vorgartenzonen wie auch der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geschaffen. Es wird eine optimale und flexible Ausnutzung der Baugrundstücke durch individuelle Baukörperstellungen ermöglicht. Zu bestehenden Nachbargrundstücken sind grundsätzlich mindestens 3,0 m Abstand einzuhalten.

Die festgesetzte Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Es gelten darüber hinaus die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6).

Im Bereich der Parzelle 4 wird nach Süden, parallel zur angrenzenden Krautgartenstraße hin, eine Baulinie festgesetzt. Diese ist auf mindestens 35,0 m Länge durchgehend mit einem Gebäude mit mindestens einem Vollgeschoss anzubauen, um die südlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude vor möglichen Lärmimmissionen von Betriebshofflächen abzuschirmen. Ein Zurücktreten der gesamten Fassade oder von Teilbereichen der Fassade um maximal 1,0 m hinter die Baulinie wird zugelassen.

Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind im WA2, wie im angrenzenden baulichen Bestand der näheren Umgebung vorherrschend, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA1 und im MI werden nur Einzelhäusern zugelassen.

## 5.5 Mindestgrundstücksgröße

Auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen erscheint zur Verwirklichung eines Baugebiets, im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach einer lockeren Bebauung in Ortsrandlage und der Zielsetzung des Flächensparens mit Bereitstellung auch kleinerer kostengünstigerer Baugrundstücke sinnvoll.

Daher werden im WA als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung 500 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhausbebauung mindestens 600 m<sup>2</sup> (mindestens 300 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Als Mindestgrundstücksgröße im MI werden 875 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine zu kleinteilige Parzellierung zu vermeiden.

## 5.6 Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung des Baugebiets in den vorhandenen baulichen Bestand, der Berücksichtigung vorhandener prägender Bausubstanz des angrenzenden Altortbereichs, der freien Feldflur mit der denkmalgeschützte Feld-Kapelle und der Schaffung eines dörflichen Ortsrands, werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Es sind, als durchgehendes und verbindendes gestalterisches Element im WA und im MI, nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der Gebäudefirst muss mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufen. Zur Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte ausgeschlossen. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun zulässig; extensive Dachbegrünungen (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratauflage 5 cm) werden ebenfalls zugelassen.

Im WA werden Dachneigungen von 18° - 28° zugelassen, die im geringen Umfang eine Nutzung des Dachgeschosses (jedoch kein Vollgeschoss) ermöglichen. Im MI wird angesichts der beabsichtigten, teils gewerblichen Nutzung mit größeren Gebäuden und Hallen, die zulässige Dachneigung auf 12° - 22° begrenzt, um die Höhenentwicklung zu reduzieren.

Für das MI3, wird im unmittelbaren Anschluss an den baulichen Bestand eine Dachneigung von 22° - 35° festgesetzt.

Garagen, Carports, Nebengebäude sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen dürfen auch mit begrüntem Flach- oder Pultdach mit einer max. Dachneigung von 15° errichtet werden. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratauflage 5 cm) auszuführen. Wird das Flachdach als Dachterrasse genutzt, sind auch andere Eindeckungen zugelassen. Somit kann durch die Speicherung von Niederschlagswasser in der Substratschicht Retentionsraum geschaffen und das Kleinklima durch Verdunstung positiv beeinflusst werden.

Bei Pultdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen mit über 5° Dachneigung sind auch gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung wie die festgesetzten Dachziegel oder Betondachsteine sowie Glaseindeckungen zulässig.

Zur Vermeidung gestalterischer Konflikte sind aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser profilgleich mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

Zur Wahrung des dörflichen Charakters des Baugebiets und regionaltypischer Bauweisen sind die Außenwände der Gebäude nur mit verputzten Mauerflächen sowie waagerechten Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackierte Eisen sowie Aluminium zulässig.

## **5.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen, sie müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein.

Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf insgesamt max. 10 qm Fläche zu beschränken.

Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern und das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen sind unzulässig.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder kann nur ausnahmsweise und nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfläche darf jeweils max. 5,0 m<sup>2</sup> (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 5 m<sup>2</sup>) betragen. Je Gewerbebetrieb kann nur eine freistehende Werbeanlage zugelassen werden.

## **5.8 Photovoltaikanlagen**

Im Sinne der Nachhaltigkeit durch die Nutzung regenerativer Energien wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikale Projektion auf die Dachfläche) mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen. Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° dürfen Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert, in von der Dachneigung der Dachfläche abweichenden Neigungen errichtet werden. Um ihre Sichtbarkeit zu reduzieren, haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten, ihre max.

zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) wird auf 0,60 m begrenzt.

Zum Schutz benachbarter Grundstücke und Straßen sind Photovoltaik- und Solaranlagen grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen hierauf ausgehen.

## **5.9 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind im WA nur innerhalb nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im MI sind sie auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zur verkehrssicheren Ausgestaltung muss ihre Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten. Um bedrängende Wirkungen auszuschließen, ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Garagen und Carports zudem ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

## **5.10 Einfriedungen**

Zur offenen Gestaltung des Baugebiets sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente (z.B. Holzstaketten, Stabgitter, Maschendraht) sockellose Zäune mit einem Abstand zum Boden von 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, mit Sichtschutzstreifen oder -Matten verkleidete Zäune etc. sowie Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) etc. sind unzulässig.

## **5.11 Geländeänderungen und Stützmauern**

Das vorhandene Gelände ist weitgehend eben, wesentliche Geländeänderungen für eine Bebauung sind grundsätzlich nicht erforderlich. Zur Sicherung von ausreichenden Abständen zum Grundwasser, zur Sicherung von Gebäuden vor Oberflächenwasser und zur Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten werden Auffüllungen der Baugrundstücke zugelassen. Sind werden auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Anlage von ans Hauptgebäude anschließender Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Erforderliche Geländeänderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Aus nachbarschützenden Belangen muss der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, gemeinsame Auffüllungen sind auch bis

an die Grundstücksgrenzen hin zulässig. Auffüllungen zum angrenzenden Straßenraum, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen und zu angrenzenden Flächen für die Wasserwirtschaft werden ebenfalls bis an die Grundstücksgrenzen hin zugelassen.

Stützmauern sind unzulässig.

## 5.12 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Hinweise durch Text zu pflanzen.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind die privaten Gartenflächen des WA und des MI2 nach Südwesten hin in einem Streifen von 5 m zu begrünen (Ortsrandeingrünung). Je angefangene 20 m Länge ist eine Gruppe von mindestens 10 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig. Damit soll ein ortstypischer lockerer Übergang von der freien Feldflur hin zu den privaten Gärten und zur Bebauung (Bebauung durch Baugrenzen mindestens 3 m von der Ortsrandeingrünung abgesetzt) geschaffen werden.

Die planzeichnerisch dargestellten zu pflanzenden Bäume dürfen entlang der Ortsrandeingrünung, bzw. der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, um so eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen und Blickbeziehungen von den privaten Gärten in die freie Landschaft offen zu halten.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Zudem ist die Pflanzung von Schnitthecken aus Nadelgehölzen oder Kirschlorbeer unzulässig, um hier bedrängende Wirkungen und Verschattungen zu vermeiden und die Pflanzung von heimischen Sträuchern mit höherem Nutzen für Tierwelt zu fördern.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zudem festgesetzt, dass Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Diese haben ebenfalls einen nur geringen Wert als Habitat- oder Nahrungsflächen für die heimische Fauna und tragen zudem zur Aufheizung von Baugebieten und zur Reduzierung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht bei.

Ein Teilbereich der Fl.Nr. 69 werden als private Grünfläche festgesetzt, um die bereits praktizierte Freizeitnutzung als auch die Eingrünung des Baugebiets dauerhaft zu sichern. Sie darf zu Freizeit Zwecken sowie als Koppel zur Haltung von Pferden genutzt

werden. Eine gewerbliche Nutzung im Sinne von reit- und pferdetherapeutischen Anwendungen wird hier zugelassen. Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und zu begrünen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Freizeitnutzung, der Pferdehaltung und der unter Satz 2 beschriebenen Nutzung dienen, sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Somit können die bestehenden Nebengebäude weiter genutzt, bzw. neu errichtet werden.

Öffentliche Grünflächen im Norden und Nordwesten sollen das Baugebiet qualitativvoll eingrünen. Die zu Freizeit Zwecken genutzte Fläche gesichert werden, die Errichtung eines, den öffentlichen Freizeit Zwecken dienenden Lagergebäudes (s.g. "Vereinstadl") wird innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen hier zugelassen.

Zudem ist die Errichtung von Sitzgelegenheiten, von Fußwegen sowie von Flächen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

In den, an die privaten Grünflächen der Fl.Nr. 69 angrenzenden öffentlichen Grünflächen und zu begrünenden Grundstücksanteilen der angrenzenden privaten Baugrundstücke wird die Verwendung von Ahornarten (z.B. Feld-Ahorn, Acer platanoides, u.ä.) als Baum- und Heckenpflanzung ausgeschlossen. Die Aufnahme von Ahornsamen und Keimlingen kann für Pferde auf der Koppel zu Weidemyopathie führen.

## **6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **6.1 Umweltschutz**

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen zur Folge hat. Außerdem wird eine Hecke, eine Fichtenreihe, sowie eine Lagerfläche überplant. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Weitere sich im Bebauungsplan befindliche Flächen sind ein Freizeitgrundstück mit Teich, in welches nicht eingegriffen wird. Weiterhin wird ein Teil des Grünlands als Koppelnutzung, ohne weiteren Eingriff, umgewidmet.

Das Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. Bay-NatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen (FFH-Gebiet, Natura 2000) sind von der Planung nicht betroffen. Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach § 30 BayNatSchG geschützte Flächen liegen ebenfalls nicht vor. Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich

keine relevanten ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

## **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist im Folgenden grafisch und tabellarisch eingefügt. Der Eingriff wurde auf Grundlage des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt. Eine mögliche Vereinfachung im Sinne einer Pauschalisierung der Wertpunkte wurde nicht genutzt, da dies aufgrund der vorliegenden Ausgangszustände eine Benachteiligung innerhalb der Bilanzierung zur Folge gehabt hätte. Stattdessen wurde auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste mit den tatsächlichen Wertpunkten der Biotopnutzungstypen gerechnet.

Analog dem Leitfaden wurde für den Eingriffsfaktor die jeweils zugrunde liegende GRZ gewählt. Dies betrifft auch die Verkehrsflächen zur Erschließung. Diese wurden anteilig den jeweiligen Gebieten und der dazu gehörenden GRZ zugeordnet. Dem Fußweg im westlichen Bereich wird ein durchschnittlicher Beeinträchtigungsfaktor (aus den jeweiligen GRZ der Gebiete) von 0,4 zu Grunde gelegt, da er zu allen Gebieten führt, jedoch an keines direkt benachbart angrenzt.

Dem Bereich der zu rodenden Fichtenreihe liegt teilweise keine GRZ zugrunde. Bei der Fichtenhecke handelt es sich um eine gebietsfremde Art. Nach der Rodung wird die Fläche in die öffentliche Grünfläche integriert, wo die Pflanzung standortgerechter, einheimischer Arten festgesetzt ist. Die Rodung ist somit naturschutzfachlich nicht als Verlust zu sehen. Es wurde in diesem Bereich daher ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,2 angesetzt.

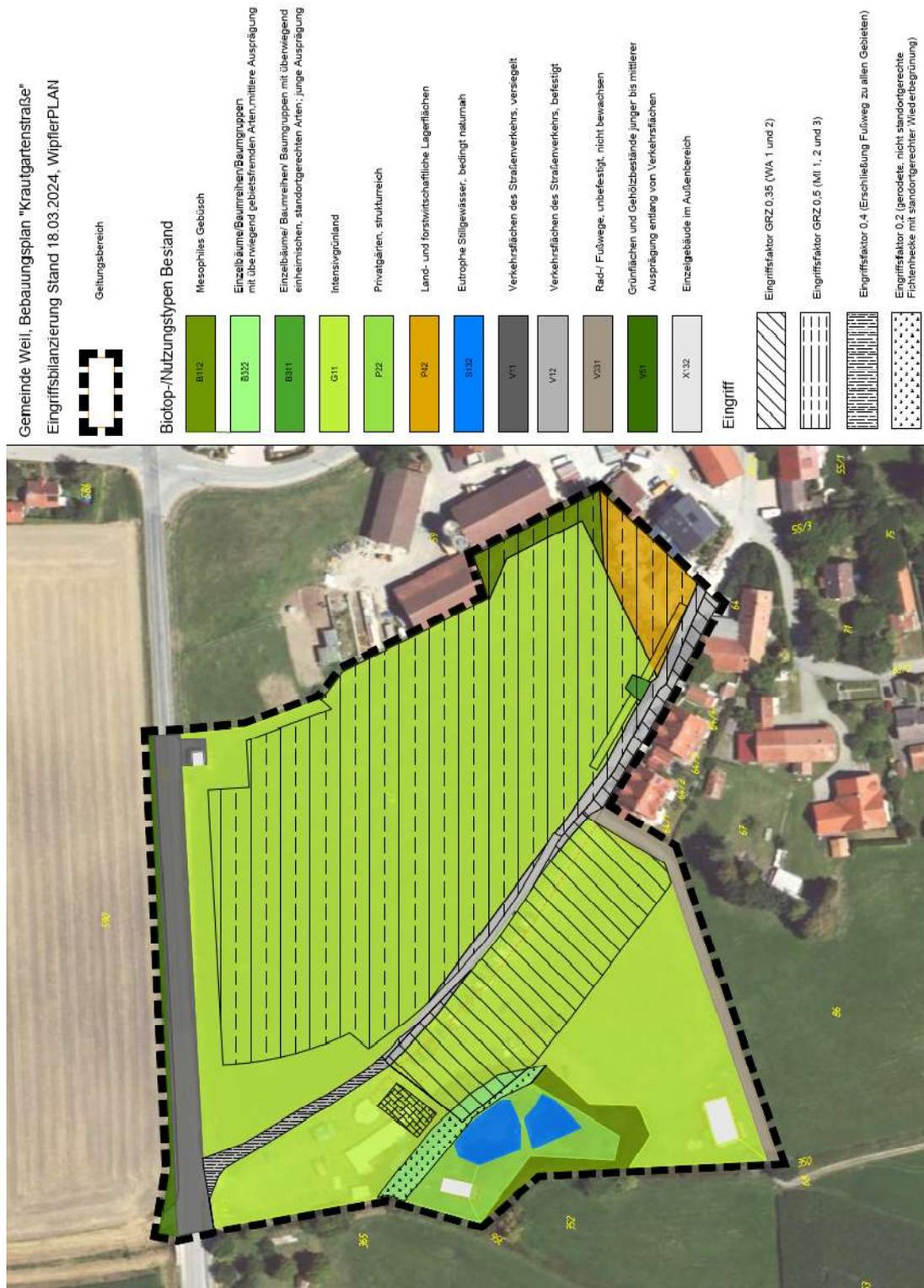


Abb. 5: Karte zur Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße, ohne Maßstab

Eingriffsberechnung					
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT) Anlage 1 Liste: 1a, 1b, 1c	Geltungsbereich BPI m <sup>2</sup>	Ausgangs- zustand = Wertpunkte (WP)	Zielzustand	Eingriffs- faktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichs- bedarf (WP)
<i>B322 Baumreihe mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung (Fichtenreihe)</i>	116	8	Wohnbebauung	0,35	324
	335	8	Öffentliche und private Grünfläche (Rodung der Bäume)	0,2	536
<i>B112 mesophile Gebüsche (Laubhecke bei Freizeitgrundstück und Lagerfläche)</i>	358	10	Mischgebiet	0,5	1.792
	514	10	kein Eingriff	0	0
<i>B311 Einzelbaum junge Ausprägung, standortgerecht</i>	36	5	Mischgebiet	0,5	91
<i>G11 Intensivgrünland</i>	3388	3	Wohnbebauung inkl. Verkehrsflächen zur Erschließung	0,35	3.558
	13721	3	Mischgebiet inkl. Verkehrsflächen zur Erschließung	0,5	20.582
	7506	3	Koppel, Öffentliche Grünfläche (zur Freizeitnutzung und Niederschlagsversickerung)	0	0
	150	3	"Vereinsstadl"	1	450
<i>P22 Privatgarten strukturreich</i>	873	7	Öffentliche Grünfläche, Privatgarten	0	0
<i>P42 Lagerfläche</i>	799	2	Mischgebiet	0,5	799
	61	2	Grünfläche zur Niederschlagsversickerung	0	0
<i>S132 Eutrophes Stillgewässer bedingt naturnah</i>	445	9	kein Eingriff	0	0
<i>V11 Verkehrsfläche versiegelt</i>	1537	0	kein Eingriff	0	0
<i>V12 Verkehrsfläche, befestigt</i>	443	1	Mischgebiet inkl. Verkehrsflächen zur Erschließung	0,5	222
	416	1	Wohnbebauung inkl. Verkehrsflächen zur Erschließung	0,35	146
	184	1	kein Eingriff (Grünfläche zur Niederschlagsversickerung)	0	0
	290	1	Fußweg zur Erschließung zum Wohn- und Mischgebiet	0,4	116
<i>V331 Rad-/Fußweg, unbefestigt, nicht bewachsen</i>	554	2	kein Eingriff	0	0
<i>V51 Straßenbegleitgrün junge Ausprägung</i>	222	3	kein Eingriff	0	0
<i>X132 Gebäude im Außenbereich</i>	156	1	kein Eingriff	0	0
<b>Summe [WP]</b>					<b>28.615</b>

Abb. 6: Tabelle zur Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße"

Als Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen:

- Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen durch Festsetzung eines Mindestmaßes an Durchgrünungsmaßnahmen sowie Pflanzung einheimischer Bäume

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Flächenversiegelungen im privaten Raum

Planungsfaktor (Tab 2.2)	Begründung	Sicherung			Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrund. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			5
innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen durch Festsetzung eines Mindestmaßes an Durchgrünungsmaßnahmen, sowie Pflanzung einheimischer Bäume	Erhöhung der Ökosystemleistungen im Gebiet	Festsetzung in BP, aufgrund. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			5
Summe max 20%()					10
<b>Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>					<b>25.754</b>

Abb. 7: Tabelle zur Übersicht der in der Bilanzierung angesetzten Minimierungsmaßnahmen und Gesamtbilanzierung des Bebauungsplans "Krautgartenstraße"

### 6.3 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 25.754 Wertpunkten wird voraussichtlich über das gemeindliche Ökokonto auf Flur-Nr. 838, Gemarkung Geretshausen getätigt. Hier soll ein artenreiches Extensiv-Grünland entwickelt werden.

### 6.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung am 3.12.2021 eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung durchgeführt (durch WipflerPLAN). Laut dieser sind keine weiteren Untersuchungen bzgl. Artenschutz notwendig. Bodenbrüter können aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche sowie der Kulissenwirkung ausgeschlossen werden. Die zu rodende Fichtenhecke wies kein Nest, keine Höhlen und keine Strukturen für Fledermäuse auf. Eine weitere Ortsbegehung am 6.09.2022 bestätigt das Ergebnis.

Um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende durchzuführende Vorkehrungen in den Hinweisen aufgeführt:

- Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen). Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

## 7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Weil kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Baugebiets, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- und Mischbauflächenpotenziale zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken stehen in Weil nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich), bzw. innerhalb des Umgriffs rechtskräftiger Bebauungspläne sind nicht verfügbar. Diese Baugrundstücke befinden sich allesamt im Privateigentum - die Gemeinde Weil hat keinen Zugriff auf diese Baugrundstücke. Diese werden v.a. für den künftigen Bauwunsch von Familienmitgliedern oder als Wertanlage zurückbehalten, bzw. werden auch als Gartenflächen genutzt, so dass eine Bebauung, bzw. eine Veräußerung auf dem freien Markt kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Eine bauliche Umsetzung dieser Flächen ist durch die Vergabe der Grundstücke im Baulandentwicklungsmodell durch die Gemeinde Weil kurz- bis mittelfristig zu erwarten. Durch die bauliche Arrondierung des nordwestlichen Ortsrands Schwabhausens, die Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach Ansicht der Gemeinde Weil nachgekommen.

## 8 Klimaschutz und 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.

Wichtige Handlungsfelder sind 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<p><b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Randlage zu großen Freiflächen, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit den anschließenden Freiflächen und freier Feldflur durch lockere Baustruktur bzw. lineare Freiräume möglich, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen, keine Beeinträchtigung wesentlicher Frischluftleitbahnen</li> <li>• Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> <li>• verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdachgaragen, Verdunstungskühlung der begrünten Dachflächen und der Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser</li> </ul>
<p><b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Trennkanalisation, Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, Festsetzung öffentlicher Flächen für die Niederschlagswasserversickerung</li> <li>• Festsetzung der EG-Rohfußböden mit einer Mindesthöhe über Straßenniveau</li> <li>• Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und deren Öffnungen</li> </ul>
<p><b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch angepasste Festsetzung der GRZ-Überschreitung sowie zu wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, bzw. in Sickermulden im Straßenraum</li> <li>• Verwendung klimaresistenter Laubbaum-Arten im Straßenraum</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<p><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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>• verdichtete Bauweise und Verzicht auf Dachaufbauten zur Reduzierung der Außenflächen</li> <li>• verbindliche Festsetzung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> <li>• Unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns</li> </ul>
<p><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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf dem Grundstück</li> <li>• Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegewernetzung an den Ortskern die freie Landschaft</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>

## **9 Weitere fachliche Belange**

### **9.1 Immissionsschutz**

Im schalltechnischen Einwirkungsbereich der geplanten Nutzungen befindet sich die Kreisstraße LL 7. Die Flächen des geplanten Mischgebietes sind schalltechnisch so aufzuteilen, dass die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglicht wird. Es wird deshalb zur Klärung der Lärmschutzthematik z.Z. vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmimmissionen o.g. Emittenten auf die geplanten Wohngebäude quantifiziert und auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte hin beurteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung zur öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt, die Ergebnisse werden dann – soweit erforderlich – in die Festsetzungen eingestellt.

### **9.2 Grundwasser**

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung mittels Rammkernsondierungen durch BGU - Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Eching, vom 07.02.2018, Auftrags-Nr.: 1718/180111, wurde Grundwasser am 30.01.2018 zwischen 1,14 – 1,31 m unter GOK angetroffen. Aufgrund fehlender, langjähriger Grundwassermessstellen in der Umgebung können zum Grundwasserstand sowie HHW keine gesicherten Aussagen gemacht werden. Aufgrund der Messstelle Penzing II FB 824 herrschten zum Untersuchungszeitpunkt Mittelwasserstände. Somit ist von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 1,2 m unter GOK auszugehen, sodass für die statischen Berechnungen der Einfluss von Grundwasser eine Rolle spielt. Anhand der Messstelle Penzing sind Schwankungsbreiten zum HHW von über 4 m bekannt, sodass davon auszugehen ist, dass der HHW die GOK erreichen und ggf. auch überschreiten kann.

Das genannte Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

### **9.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich des Loosbachs, bzw. einem seiner Quellgräben, der in nördliche Richtung fließt. In diesem Bereich sind keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen bekannt.

Bei einer Geländeaufnahme am 10.06.2021 wurden beim Loosbach angrenzend an das Plangebiet Wasserspiegelhöhen von 578,26 – 577,33 m ü. NHN (DHHN 2016) aufgenommen. Das Plangebiet liegt bei Geländehöhen zwischen 579,70 bis 577,80 m ü. NHN und ist von Süden nach Norden hin abfallend. Der Bereich der bestehenden Krautgartenstraße ist aufgeschüttet und liegt im Mittel zwischen 579,25 – 579,90 m ü. NHN. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße ebenfalls deutlich über Höhe des Urgeländes zu errichten. Für neu zu errichtende Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im EG mindestens 0,10 m über Oberkante der nächstgelegenen direkt

an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen muss. Somit werden Gebäude deutlich aus dem Gelände herausgehoben, so dass sie sich vor abfließendem Oberflächenwasser schützen können. Daher werden auch Geländeauffüllungen zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

#### **9.4 Bodenschutz**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (siehe Anlage) wurde neben der bodenmechanischen auch eine chemische Analyse nach LAGA-Richtlinie im Feststoff und Eluat vorgenommen. Die Einstufung der Proben auf eine evtl. chemische Belastung erfolgt in Bezug auf eine Entsorgung auf Grundlage der Z-Klassen nach Eckpunktepapier und hier für die Bodenart Sand. Bei der Einstufung nach Eckpunktepapier zeigen beide Proben (MP1, MP2) keine Auffälligkeiten. Das Material kann der Z0-Klasse zugeordnet werden.

#### **9.5 Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im unmittelbaren Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Nordwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Loosbachs, befindet sich eine kleine Feldkapelle, welche als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-81-145-39 geführt wird. Es handelt sich um einen kleinen Satteldachbau mit flacher Apsis und Putzgliederung aus dem 18./19. Jahrhundert.

Die Kapelle wurde am Standort einer abgegangenen Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (alte Pfarrkirche "Hl. Kreuz") mit aufgelassenem Friedhof errichtet. Daher ist der Bereich um die Kapelle als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7831-0148 geführt.

Die künftige Bebauung hält mit mindestens 50 m ausreichende Abstände zur denkmalgeschützten Kapelle ein, Sichtachsen werden nicht verbaut, sondern durch die Fortführung der Krautgartenstraße und durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich dauerhaft freigehalten.

Mit der Festsetzung von Satteldächern und der Reglementierung der Dacheindeckungen wird gestalterisch zudem auf den vorhandenen Baubestand im Ortskern Schwabhausens reagiert.

## **9.6 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ist es vorgesehen, das Plangebiet an die öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

### **9.6.1 Abwasserentsorgung**

Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser der Baugrundstücke über die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Weil zuzuführen. Die Gemeinde Weil ist Mitglied im Abwasserzweckverband Penzing-Weil.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, südlich der Geretshausener Straße besteht auf der Fl.Nr. 61/1 eine Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverband Penzing-Weil. Die Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Pumpstation Abwasser festgesetzt.

### **9.6.2 Niederschlagswasser**

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Kernsondierungen zeigen unter natürlich gewachsenen, 0,3 -0,8 m mächtigen Mutterböden, quartäre Moräneböden in Form von stark sandigen, stark kiesigen Schluffen bzw. stark sandigen, stark schluffigen Kiesen bis 0,7 – 1,7 m unter GOK. Darunter folgen quartäre Kalkschotterablagerungen. Die Moräneböden zeigen steife Konsistenz bzw. mitteldichte Lagerung, die unterlagernden Kiese mitteldichte bis dichte Lagerungsverhältnisse.

Grundwasser wurde am 30.01.2018 zwischen 1,14 – 1,31 m unter GOK angetroffen, von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 1,2 m unter GOK auszugehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Durch Geländeauffüllungen kann ein ausreichender Grundwasserflurabstand zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in die in die öffentlichen Flächen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung eingeleitet werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Einbau von Zisternen zur Sammlung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit dem Gefälle des Geländes oberflächlich über straßenbegleitende Entwässerungsflächen, bzw. über Rinnen in der Fahrbahn mit dem Gefälle des Geländes nach Norden hin entwässern. Südlich der Geretshausener Straße ist die Anlage breiter Sickerflächen in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen, eine Zuleitung zu weiteren Sickerflächen in den öffentlichen Grünflächen beiderseits der verlängerten Krautgartenstraße ist vorgesehen.

Zum nächsten Verfahrensschritt werden Angaben hierzu ergänzt.

### **9.6.3 Elektrizität**

Die Versorgung des Gemeindegebiets Weil mit Elektrizität erfolgt über die LEW Lechwerke AG. Zur Versorgung des Gebiets ist durch die Verteilnetz GmbH die

Neuerrichtung einer 20-kV-Station südlich der Abwasserpumpstation auf der Fl.Nr. 61/1 geplant.

#### 9.6.4 Trinkwasser

Die Versorgung des Gemeindegebiets Weil mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe, in welcher die Gemeinde Weil Mitglied ist.

Ein Anschluss des neuen Baugebiets an die Trinkwasserversorgung ist geplant.

#### 9.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist die Kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Landsberg zuständig. Die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet können mit Müllfahrzeugen befahren werden.

Die Verlängerung der bestehenden Krautgartenstraße zur Erschließung der geplanten Wohngebäude Parzellen 10-14 ist als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit geplant. Abfallbehälter können zur Abholung an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die bestehende Krautgartenstraße südlich der Parzelle 9 abgestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird hierfür eine entsprechende Fläche vorgesehen.

## 10 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 3,21 ha werden öffentliche Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün), öffentliche und private Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Nettobauf Flächen (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) in folgender Größenordnung festgesetzt:

0,48 ha öffentliche Verkehrsflächen (Bestand + Neuplanung)

0,46 ha öffentliche Grünflächen

0,54 ha private Grünflächen

0,02 ha Flächen für Versorgungsanlagen

0,31 ha Netto-Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)

1,40 ha Netto-Baufläche (Mischgebiet)

---

**3,21 ha Geltungsbereich BP**

## 11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Weil ist bestrebt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zügige bauliche Umsetzung der Erschließungsstraße herbeizuführen und die Baugrundstücke mit Ausnahme einiger weniger Rückbehaltungsgrundstücke der Alteigentümer zu veräußern, so dass mit einer kurz- bis mittelfristigen Bebauung auszugehen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird im WA1 und WA2 Baurecht für Einzel- und Doppelhäuser auf 5 Parzellen geschaffen, so dass hier mit der Errichtung von maximal 2 Einzelhäusern und 6 Doppelhaushälften, minimal von 5 Einzelhäusern (mit je 1-2 Wohneinheiten), also insgesamt mit ca. 5-10 Wohneinheiten zu rechnen ist.

Bei den vorgeschlagenen 9 Bauparzellen im MI1 ist mit der Ansiedlung von 9 Betrieben mit jeweils zugehöriger Wohnnutzung zu rechnen. Ausgehend von der Zulässigkeit einer Wohneinheit je volle 500 qm Grundstücksfläche ist im MI insgesamt mit ca. 10 bis maximal 20 Wohneinheiten zu rechnen.

Bei einer Belegung von 3-4 Personen je Hauptwohnung der Einzel-/Doppeleinheiten und 1-2 Personen in weiteren Wohneinheiten wird das Baugebiet grob überschlägig zwischen 50-90 Menschen Wohnraum und z.T. Arbeitsstätte, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage Schwabhausens bieten.

Wie im Umweltbericht dargelegt, sind durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.