

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

Mundraching „Kalkbrennerweg - Ost“

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der § 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches BauGB-, der Baunutzungsverordnung —BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO-, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als

Satzung:

A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1. BauGB
Die Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
 - 2.1 Grundfläche
Es gilt eine GRZ von 0,23.
Die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten.
Bei Grundstücken, deren Grundfläche über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht, errechnet sich die max. zulässige GRZ grundsätzlich aus dem innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksanteil. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25qm zulässig.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; Mindestgrundstücksgröße
 - 3.1 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig
 - 3.2 Die Grundstücksgröße muss im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 500 m², bei Doppelhaushälften mindestens 300 m² betragen.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser.
 - 4.3 Alle Gebäude und baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen (Siehe B. 2) gebildeten „Baufenster“ errichtet werden. Dabei sind die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten. Gebäude, die gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO ohne Abstandsflächen zur Grenze hin errichtet werden, dürfen je Baugrundstück nur an einer Grenze errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstiger Nebengebäude
- 5.1 Festsetzung der max. traufseitigen Wandhöhe (gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss [OKFFB] bis Unterkante Sparren gemessen an der Außenwand): 3,75 m
Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach
Dachneigung: Hauptgebäude 35° bis 49°
Garagen und Nebengebäude 28° bis 40°
- 5.2 Abweichend zu den in 5.1 getroffenen Festsetzungen sind:
- Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO mit einer geringeren Dachneigung und sowohl mit Sattel als auch Pultdach zulässig,
 - Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche etc.) auch mit Pultdach mit geringerer Dachneigung als angegeben zulässig, wobei der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen ist.
 - Garagen mit Flachdach zulässig, wobei diese – mit Ausnahme von offenen Garagen (Carports) – extensiv begrünt werden müssen.
- 5.3 Die Hauptgebäude sind aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Das Verhältnis Länge zu Breite muss mindestens 1,16 : 1 betragen
- 5.4 Die Firstrichtung der Hauptgebäude muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 5.5 Sämtliche Gebäude, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dachdeckung und Dachneigung sowie in Trauf und Firsthöhe einander anzugleichen.
- 5.6 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,50 m, bei Nebengebäuden mindestens 0,40 m betragen.
- 5.7 Die Dacheindeckung muss mit Dachpfannen in (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen erfolgen. Dies gilt nicht für die in Ziffer 5.2 genannten Gebäude/Gebäudeteile.
Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig.
- 5.8 Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleiche Neigung wie das jeweilige Bauteil).
Aufständereien auf dem Dach oder über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig. Ziffer 5.7 und 5.10 findet insoweit keine Anwendung.
- 5.9 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 5.10 Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Verputz, senkrechte Holzverschalung und/oder waagrechte Holzverschalung (alle nur in hellem Farbton) zugelassen. Die Verwendung von stark profiliertem Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
- 5.11 Höheneinstellungen
Die OKFFB im EG darf max. 0,50 m liegen über dem mittleren Straßenscheitel. Liegt das gemittelte natürliche Gelände der Grundfläche des geplanten Gebäudes höher als 0,50 m über dem mittleren Straßenscheitel, so darf die OKFFB EG dann bis auf dieses mittlere Geländeniveau angehoben werden

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken
 - 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen.
 - 6.2 Vor den (offenen und geschlossenen) Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe zu schaffen.
 - 6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten, sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine, Drainpflaster etc.)
7. Einfriedungen
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.
8. Grünordnung
 - 8.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen.
 - 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Änderungen zu erfüllen:
Bäume: Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
Obstbäume: Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10 cm
Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
 - 8.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
 - 8.4 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Entlang des öffentlichen Straßengrundes sind Hecken (auch als Hinterpflanzung) aus folgenden Gehölzen unzulässig:
Chamaeparis Arten und Sorten — Zypresse
Juniperus Arten und Sorten — Wacholder
Thuja Arten und Sorten – Lebensbaum
 - 8.5 Im Sichtdreieck ist die Einfriedung und Bepflanzung auf 1 m Höhe zu begrenzen (siehe B.9)
9. Sonstiges
 - 9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - 9.2 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht möglich ist.
Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine (z.B. als Trockenmauer) oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Verwendung von Betonsteinen ist zulässig, sofern diese in Bezug auf Farbgebung und Oberfläche naturnah gestaltet sind.
 - 9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern (siehe D.5).

Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

Dabei sind auf dem Grundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden zur Nutzung zumindest einer eingeschränkten Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche zu schaffen.

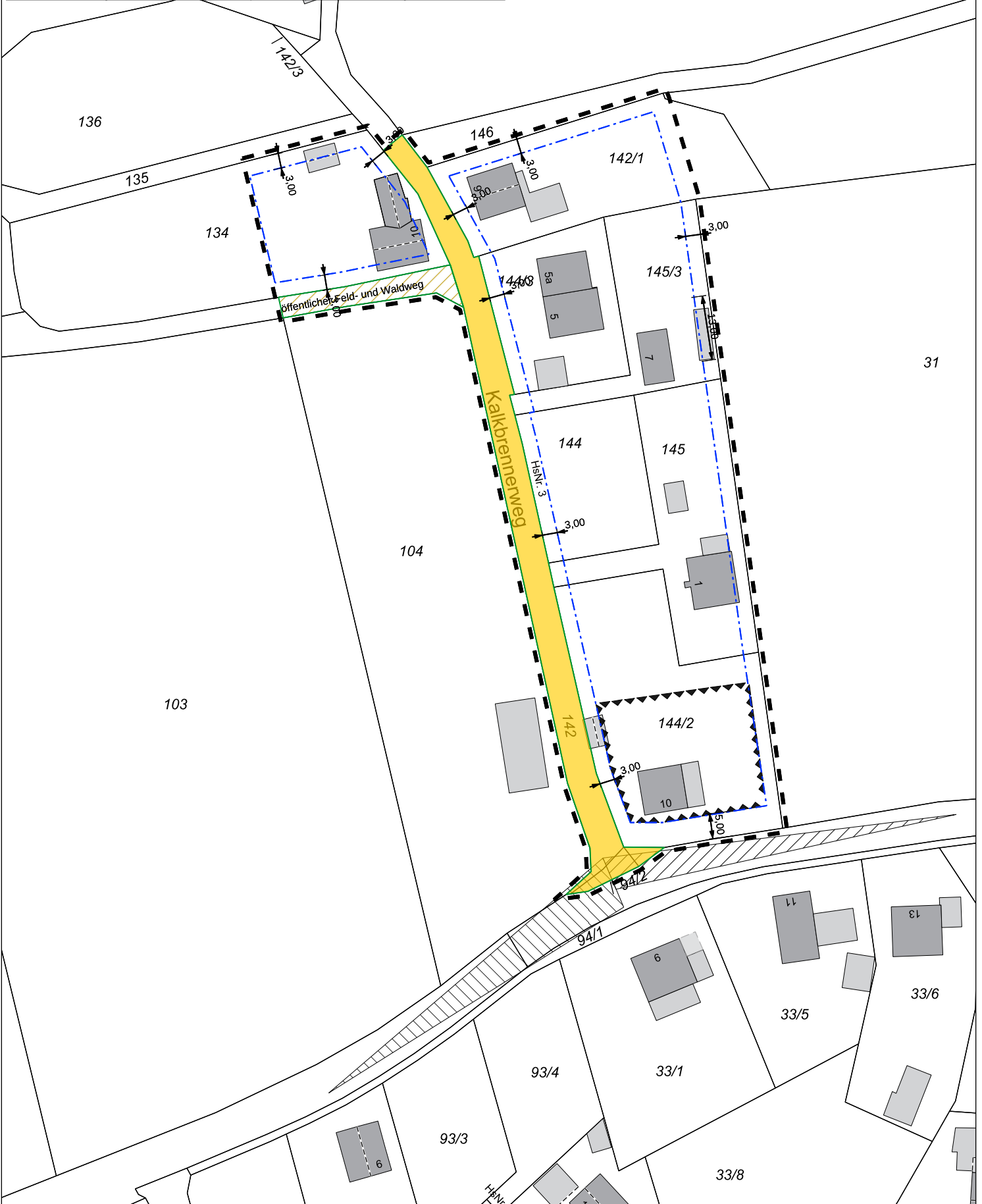
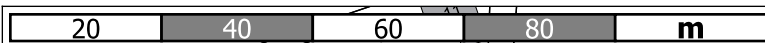
9.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

9.5 Die Aufstellung von überirdischen (Flüssig-)Gastanks ist nicht zulässig.

9.6 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen Auszug Teil III“ vom Februar 2011 verwiesen.

(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_geraueschetei13_luftwaermepumpen.pdf)

9.7 Schallschutz: Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Fläche sind sämtliche Aufenthaltsräume zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten (also von der Kreisstraße abgewandten) Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ können sog. Wandlüftungsgeräte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden oder die Gebäude mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden. Das resultierende Gesamtschalldämmmaß Rw'_{res} muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut von Aufenthaltsräumen (insb. Schlaf- und Kinderzimmer).



Bebauungsplan Mundraching "Kalkbrennerweg - Ost"

Seite 5: Planzeichnung



VG Reichling
Erstellt von: Hentschke, Bauamt

Erstellt am: 13.06.2022

Maßstab 1:1000

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
©Daten: LDBV 2022



B. Festsetzung durch Planzeichnung

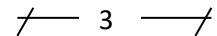
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Baugrenzen



3. Verbindliche Maßangaben in Metern



4. Straßenverkehrsflächen



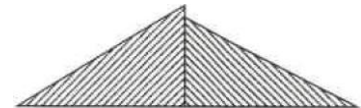
5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



6. Straßenbegrenzungslinie



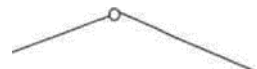
7. Sichtdreieck, das von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.



8. Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**C. Hinweise durch Planzeichen**

Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

**D. Hinweise durch Text**

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Die Einleitung von Regen-, Grund-, und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
3. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Im Zweifelsfall wird empfohlen, Keller als „Weiße Wanne“ auszuführen.

4. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
5. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 9.3.
6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
8. Die Besitzer und Eigentümer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
Auch auf das von der im Ortsteil gelegenen Kirche ausgehende Glockengeläut wird hingewiesen, das grundsätzlich als ortsüblich gilt und zu dulden ist.
- 8.1 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wltdkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	-Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier rotundifolia	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere standortheimische Wildsträucher	

- 8.2 Pflanzabstände:
Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:
Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.
- 8.3 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 8.4 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern
- 8.5 Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

E. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 10.01.2022 gefasst und am 20.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde die Planung in der Fassung vom 03.01.2022 gebilligt.
2. Die Beteiligung der Behörden (§13b, § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 03.01.2022 erfolgte mit Schreiben vom 18.01.2022 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.01.2022 hat in der Zeit vom 28.01.2022 bis 28.02.2022 stattgefunden (§13 b, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 wurde vom Gemeinderat am 30.05.2022 gefasst (§10 BauGB).

Vilgertshofen, den 07.06.2022

gez.
Thurner, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 15.06.2022 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 30.06.2022

gez.
Heckel, Vfw

F. Begründung zum Bebauungsplan Mundraching „Kalkbrennerweg – Ost“

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation/Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist-obwohl es bereits locker bebaut ist - derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich § 35 BauGB zuzuordnen.

Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Kalkbrennerweg Mundraching“ an.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Vilgertshofen. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich östlich des Kalkbrennerwegs bereits als „allgemeines Wohngebiet mit erheblichen Grünanteil“, der nördliche Bereich als „allgemeine Grünfläche“ dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) geändert.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan sieht das Plangebiet inmitten des regionalen Grünzugs Lechtal (1). Laut Regionalplan sollen Regionale Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- der Gliederung der Siedlungsräume
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht.

Da das Plangebiet bereits weitgehende im Flächennutzungsplan als Wohngebietsfläche dargestellt ist und dient der organischen Siedlungsentwicklung des Ortsteils Mundraching. Da die Funktion des regionalen Grünzugs nicht entgegensteht, ist die vorliegende Planung mit den Vorgaben des Regionalplans vereinbar.

II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung.

Die vorhandene Wohnbebauung kann derzeit vor allem im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB verändert werden. Die Gemeinde will jedoch auf Wunsch der Eigentümer eine Nachverdichtung über die durch den § 35 Abs. 4 BauGB gegebenen engen Möglichkeiten hinaus vorsehen.

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Gebiet liegt am Nordrand des Ortsteils Mundraching.

Die mittlere Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Bushaltestelle 215 m

Alle sonstigen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Nahversorgung) sind im Ortsteil Mundraching nicht vorhanden. Diese bestehen in den anderen Ortssteilen der Gemeinde oder im benachbarten Fuchstal.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Lechtal-Süd an.

Negative Auswirkungen auf das LSG sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, da das Planungsgebiet bereits locker bebaut ist.

Im Plangebiet selbst sind Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt

2. Größe

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.150 qm.

3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 3,5 m.

Es ist insbesondere im südlichen Bereich ein stattlicher aber nicht erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

4. Umweltbelange

Selbstverständlich sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die die bereits vorhandene Bebauung bereits verändert.

Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittelstarke Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch eine zunehmende Überbauung und Versiegelung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß (GRZ 0,23)

Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 50 m nördlich des

Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit auf den gering durchlässigen Moränenablagerungen ist gering.

Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittlere Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzlich zulässigen Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Empfehlung zur Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund des Ausmaßes der zusätzlich zulässigen Bebauung sind hier keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher bereits durch die vorhandene Wohnbebauung genutzt. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen ist kein Vorkommen nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten bekannt. Durch die mögliche Beseitigung des vorhandenen wenig schützenswerten Baumbestandes ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar ersichtlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird bisher bereits durch vorhandene Wohnbebauung genutzt. Zusätzliche Beeinträchtigungen nennenswerter Art sind nicht erkennbar.

Schutzgut Mensch

Die hohe Qualität der Wohnfunktion im Planungsgebiet und die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

IV. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet drei neue Gebäude mit ca. insgesamt 4-5 Wohnungen und darüber hinaus ca. 1-2 zusätzliche Wohnungen durch Anund Umbauten entstehen.

Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung greift den im Bestand vorhandenen Gebäudetyp auf.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung im gesamten Baugebiet nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Das Baugebiet ist über den vorhandenen Kalkbrennerweg erschlossen.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die bereits im Kalkbrennerweg bestehenden Kanäle.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LVN.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech

VII. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13b, §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Vilgertshofen; 07.06.2022

gez.

Albert Thurner,
Erster Bürgermeister