



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

"ORTSKERN FERNHAG"

der Gemeinde Scheyern

G: BEGRÜNDUNG

Fassung vom 12.05.2020



1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 17.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortskern Fernhag“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1163/2, 1180 und 1320/12 der Gemarkung Fernhag in drei verschiedenen Baufeldern. Baufeld 1 umfasst Flnr. 1180, zwischen Maximilianstraße 5 und 7. Baufeld 2 umfasst Flnr. 1163/2, Jetzendorfer Straße 23 und Baufeld 3 umfasst Flnr. 1320/12, Jetzendorfer Str. 27 a.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Baugebiet mit dörflichem Charakter im Ortskern des Ortsteiles Fernhag. Der aktuell wirksame Bebauungsplan stellt innerhalb des BP-Geltungsbereiches eine Fläche für „Dorfgebiet“ dar.

Für den Planungsumgriff wird nach § 13a BauGB der Bebauungsplan „Ortskern Fernhag“ im beschleunigten Verfahren geändert. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die realistisch vorhandenen Potentiale der Nachverdichtung kann als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Da der Rahmen von maximal 20.000 m² bebaubarer Fläche eingehalten wird, kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Die Umweltprüfung kann entfallen.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die bestehenden Festsetzungen sind für eine nachträgliche Verdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum nicht geeignet.

Das Baugebiet weist die städtebauliche Struktur eines Dorfgebietes auf. Auf dem nördlichen Baufeld besteht ein landwirtschaftliches Nebengebäude, welches abgebrochen und an gleicher Stelle ersetzt werden soll. Die beiden südlichen Baufelder sind durch Wohnbebauung charakterisiert. Durch die bestehenden Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes ist das Potential des Baugebietes noch nicht voll ausgeschöpft und wird dem ortskernartigen Charakter nicht gerecht. Die zum Teil relativ großen bestehenden Grundstücke hätten noch genügend Freiflächen und Potential, um hier durch weitere Bauparzellen dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Die sehr lockere Bebauung ließe hier noch einiges an Verdichtung zu.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche innerhalb des Planungsgebietes. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Das überplante nördliche Baufeld liegt nördlich der Maximilianstraße Straße und weist ein deutliches Gefälle nach Süden auf. Die Bebauung besteht hier aus einem landwirtschaftlichen Nebengebäude und einer Garage. Hier soll das landwirtschaftliche Gebäude abgebrochen und ersetzt werden. Auf der nördlichen Freifläche wird ein Baufenster für ein Wohnhaus festgesetzt. Hier wird ein H+I+D festgesetzt, durch die Hanglage ist das Kellergeschoss teilweise freigelegt und darf ein weiteres Vollgeschoss werden, sofern im DG kein Vollgeschoss entsteht oder umgekehrt. Wegen der starken Hanglage wird zur Angleichung des Geländes eine höhere maximale Abgrabung bzw. Auffüllung festgesetzt.

Das mittlere Baufeld ist relativ eben und weist eine bestehende Bebauung mit einem I+D-Einzelhaus auf. Hier wird ein zusätzliches Baufenster mit Geschossentwicklung II festgesetzt.

Das südliche Baufeld weist eine starke Hanglage nach Osten auf. Hier wird II+D festgesetzt, da das Erdgeschoss hier bei Einhaltung der Abstandsflächen deutlich unterhalb der Zufahrtsstraße zu liegen kommt, obwohl im hinteren Grundstücksbereich das Kellergeschoss noch teilweise frei liegt. Ebenso wird hier eine größere Auffüllung

zugelassen, da eine Errichtung von regelgerechten Stellplätzen durch das starke Gefälle ansonsten nicht möglich wäre.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Da im Umfeld der überplanten Bereiche und teilweise auf den Baufeldern selbst noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind, soll dies in der vorliegenden Planung auch so beibehalten werden. Dies ermöglicht die Ansiedlung von Wohnen, landwirtschaftlichen Nutzgebäuden sowie von Gewerbe, welches die Versorgung des Gebietes sichert. Bestimmte Einzelnutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle unerwünscht, für das Wohnumfeld im Dorfgebiet negative Effekte bewirken können, sollen ausgeschlossen werden. Konkret werden daher Vergnügungsstätten sowie Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind insbesondere geeignet, das Wohnumfeld nachhaltig zu stören. Tankstellen passen nach ihrer Art und äußeren Erscheinung nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung einer gehobenen wohnverträglichen Mischnutzung eines Ortszentrums zusammen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bezüglich der überbaubaren Flächen und der Geschossflächen sind für den Planungsbereich nach wie vor ausreichend. Die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, worin die Höchstgrenzen für GRZ und GFZ nach BauNVO 1990 nicht begrenzt werden, wird beibehalten.

Die Festsetzung der Dachneigung sowie die Höhenfestsetzungen werden nur insofern geringfügig angepasst, als dass auf dem Baufeld 2 das zweigeschossige Gebäude mit Pultdach möglich wird. Hier wird daher auch ein Pultdach mit maximal 22° DN zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer wird auf 20 - 42° festgesetzt. Im Baufeld I wird für die landwirtschaftliche Nutzung eine Fassadeverkleidung und eine Deckung aus Metall zugelassen. Um hier die Möglichkeit einer zeitgemäßen, technisch hochwertigen Bauausführung zu geben. Als Einfriedung werden ebenfalls als Möglichkeit, diese zeitgemäß auszuführen, zusätzlich zu Holzzäunen auch Metallgitterzäune zugelassen.

Es ist eine Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe geboten, welche wegen des teils sehr stark bewegten Geländes von der zulässigen Geländeauffüllung zu messen ist. Die zulässigen Auffüllungen bzw. Abgrabungen werden pro Parzelle individuell festgesetzt. Die Festsetzungen der Geschossigkeit wurden jeweils mit Rücksicht auf die unterschiedliche Topografie der Baufelder getroffen. Die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Innenverdichtung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch eine Nachverdichtung zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, bevor neue Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Stadt hält dies für ein wichtiges Planungsziel. Die Festsetzungen des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes erlauben im Planungsgebiet durch die sehr eng festgesetzten Baufenster jedoch kaum mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Das grundsätzliche Ziel, zur Innenverdichtung eher zentrumsnahe Areale zu nutzen, kommt im betreffenden Baugebiet voll zum Tragen, da es sich im Ortskern des Ortsteiles Fernhag befindet. Bezeichnenderweise ist hier bisher die lockerste Bebauung mit den meisten Baulücken auf unverhältnismäßig großen Grundstücken zu finden. In dem südlich ausgewiesenen Wohngebiet ist die Bebauung deutlich dichter. Dies soll durch die vorliegende Planung angepasst werden.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen ist für die Aufrechterhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs sowie für Müll- und Lieferfahrzeuge ausreichend.

4. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Scheyern liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Scheyern der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet.

Die Baugebiete liegen südlich von Scheyern im Ortskern des Ortsteiles Fernhag inmitten bereits bestehender Bebauung.

Durch die Nähe der Bundesautobahn München-Nürnberg (A9) und der Lage an der Bundesstraße B13 sowie der günstigen Bahnverbindung zum Großraum München und zum Ballungsgebiet Ingolstadt unterliegt der Landkreis Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Scheyern ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Scheyern der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (Ziffer 25.2.2 (G)). „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“ (Ziffer 3.2 (B)) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)).*

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind und entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP 2013 werden in der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Verdichtung der Bebauung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Fernhag ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

Als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Scheyern durch die Nähe zu der überregional bedeutenden Entwicklungsachse München-Ingolstadt einer dynamischen Bevölkerungs-entwicklung. Konform Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern soll „ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“ (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Dies kann nur unter Einbeziehung der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Gemeinden entgegenzuwirken.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ortskern Fernhag“ stellt eine Nachverdichtung der bereits bebauten Flächen dar.

Das Planungsgebiet, welches am Ortskern des Ortsteiles Fernhag liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...*„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“* (BII, Ziff. 1.1 (G)).

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Im nördlichen Baufeld ist ein breiter privater Grünstreifen zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung festgesetzt. Dieser ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Scheyern einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Scheyern beträgt 4899 (Stand 2018). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayrischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Scheyern der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein eher moderates Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2010 bis 2018 beträgt lediglich 75 Personen, das entspricht 0,2 %. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 1961 und 2005 1,05 %. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Bereitstellung von Bauparzellen hier der begrenzende Faktor zu sein scheint.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil im OT Fernhag lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Verdichtung und Schaffung von Wohnraum für jüngere Familien in zentraler Lage auf den Grundstücken der Eltern.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

7. Grünordnung

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Da es sich um bereits bestehende Strukturen handelt und die Grundstücke bereits gärtnerisch genutzt werden, sollen zur Gestaltung der Freiflächen keine besonderen Festsetzungen getroffen werden.

Im nördlichen Baufeld ist eine private Grünfläche festgesetzt. Zudem sind zur Durchgrünung Baumstandorte festgesetzt. Zusätzlich werden Baumpflanzungen in standortgerechten Arten festgesetzt, um eine Durchgrünung des Baugebietes weiterhin zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz

Trotz der Lage an der relativ häufig frequentierten Jetzendorfer Straße ist keine erhöhte Beeinträchtigung durch Schallimmissionen zu erwarten. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

10. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt für das nördliche Baufeld über die Maximilianstraße in Ost-West-Richtung sowie für die zwei südlichen Baufelder über die Jetzendorfer Straße.

In unmittelbarer Nähe an der Jetzendorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Fernhag“ der Linie 9241 des ÖPNV „Pfaffenhofen – Gerolsbach – Alberzell“ welche mehrmals am Tag angefahren wird. Die Entfernung zur Gemeinde Scheyern beträgt ca. 2,0 km, ca. 25 Gehminuten zu Fuß oder wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad. Hier befinden sich Grund- und Hauptschule, Kindergärten sowie die weiterführende Berufsoberschule. Die direkte Anbindung zum ca. 8 km entfernten Bahnhof ist ebenfalls mit der Buslinie des ÖPNV gewährleistet. Mit der Bahn bzw. über die B13 sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in 34 km nördlicher Richtung Ingolstadt und in 49 km in südlicher Richtung München erreichbar.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als einzelne Garagen nachzuweisen.

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität sowie des Verkehrsablaufes, auch für Fußgänger und Radfahrer, können damit ausgeschlossen werden.

11. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage der Gemeinde Scheyern sichergestellt.

Das Planungsgebiet wird über den bestehenden Mischwasserkanal an die zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Gerolsbach – Ilm in die Kläranlage Pfaffenhofen a.

d. Ilm mit vollbiologischer Kläranlage entwässert. Die bestehenden Strukturen bleiben erhalten und können von den neu geschaffenen Bauparzellen genutzt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist – soweit möglich – auf den Baugrundstücken zu versickern. Ansonsten ist es in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

12. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt.

13. Energieversorgung

Über den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerke ist die Versorgung mit Strom sichergestellt. Für die Kabelanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.

14. Erschließung und Kosten

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Da die gesamte verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Baugebietes unverändert bleibt, sind außer den Auslagen für das Änderungsverfahren keine Kosten zu erwarten.

15. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Die überplante Fläche ist bereits jetzt bebaut. Kleinstrukturen sind auf einer Teilfläche des nördlichen Baufeldes vorhanden. Die nicht überbauten Grundstücksteile waren und werden zum überwiegenden Teil von den Bewohnern gärtnerisch genutzt.

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen zu erwarten. Zur Erhaltung der Gehölzstrukturen im nördlichen Baufeld ist hier eine private Grünfläche mit einer ausreichenden Anzahl von Gehölzen festgesetzt. Es ist daher keine negative Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetieren zu erwarten.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten. Die Nutzungen können jedoch wegen der Hanglage durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt sein.

Momentan besteht ein Mischwassersystem. Es sollte aber darauf hingewirkt werden, dass neu zu errichtende Abwasseranlagen eine eventuell spätere Trennung der Abwässer mit geringem Aufwand ermöglichen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

- Schutzgut Boden:

Das Baugebiet ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Jetzendorfer Straße“ und die in Ost-West-Richtung verlaufende „Maximilianstraße“ weiterhin gegeben. Die offene Bebauung wird durch die Planung beibehalten, daher ist kein negativer Einfluss auf Frisch- und Kaltluftschneisen zu erwarten. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die zentrale Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauungsplanänderung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

16. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Verdichtung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird moderat angepasst und die Geschossigkeit wird im Vergleich zur bestehenden Bebauung auf ein für die jeweils topographische Lage sinnvolles, an das umliegende Baugebiet angepasstes Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenpezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen. Bei weitgehend gleichbleibender Grund- und Geschossflächenzahl wird die Geschossigkeit so festgesetzt, dass die Errichtung mehrgeschossiger und somit energetisch günstiger Baukörper zu ermöglichen.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.