

Gemeinde Vilgertshofen

Bebauungsplan

Stadl –Grasweg/Seebreite

Fassung vom 01.07.2019

Unter Berücksichtigung der Satzung zur 1.Änderung (Fassung 29.03.2022).

In dieser Fassung in Kraft seit 15.06.2022.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; Mindestgrundstücksgröße
 - 2.1 Grundfläche
GRZ 0,35, im WA1 abweichend 0,4.
Die Grundfläche der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten.
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 25 qm zulässig.
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
In Wohngebäude sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Dies gilt nicht im WA1.
4. Bauweise
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
 - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Garagen, die gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO ohne Abstandsflächen zur Grenze hin errichtet werden, dürfen je Baugrundstück nur an einer Grenze errichtet werden.
 - 4.4 Alle Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch in den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden (B.4).

5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

5.1 Zulässige Haustypen

Allgemeiner Hinweis:

Die Daten des nachstehend angesprochenen digitalen Geländemodells sind im Anhang zur Begründung zu diesem Bebauungsplan enthalten. Sie können bei der Gemeinde zudem elektronisch angefordert werden.

Die Höhenkoten des DGM sind in der Eingabeplanung einzutragen und die zulässige Höhe rechnerisch dazustellen.

5.1.1 Im WA 1 gilt:

Traufseitige Wandhöhe max. 6,30 m

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 22°-28° oder 35°-40°.

max. 2 Vollgeschosse

Sofern die Dachneigung 22° bis 28° beträgt, muss die Wandhöhe mindestens 4,50 m betragen.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und Unterkante Sparren.

Die OKFFB im EG darf max. 0,25 m liegen über dem arithmetischen Mittel der innerhalb des Gebäudegrundrisses gelegenen Höhenpunkte des vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellten digitalen Geländemodells mit der Gitterweite 1m (DGM1).

5.1.2 Im WA 2 gilt:

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und Unterkante Sparren darf max. 5,00 m liegen über dem arithmetischen Mittel der innerhalb des Gebäudegrundrisses gelegenen Höhenpunkte des vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellten digitalen Geländemodells mit der Gitterweite 1m (DGM1).

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 22°-35°

max. 2 Vollgeschosse

5.1.3 Im WA 3 gilt:

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

Der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und Unterkante Sparren darf max. 6,00 m liegen über dem arithmetischen Mittel der innerhalb des Gebäudegrundrisses gelegenen Höhenpunkte des vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellten digitalen Geländemodells mit der Gitterweite 1m (DGM1).

Dachform: nur gleichschenkliges Satteldach; Dachneigung: 22°-28° oder 35°-40°.

max. 2 Vollgeschosse, bei einer Dachneigung von 35° bis 40° (Bauform E+D) das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss.

Sofern die Dachneigung 22° bis 28° beträgt, muss die Wandhöhe mindestens 4,50 m betragen.

5.2 Abweichend zu den in 5.1. getroffenen Festsetzungen sind

- Nebengebäude mit einer geringeren Dachneigung und sowohl mit Sattel- als auch Pultdach zulässig,
- erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsbereiche ec.) 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 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.
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 der Bauflächen und je 75 m² Grundstücksflächen der privaten Grünflächen sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen.
 - 8.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Bäume:	Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
Obstbäume:	Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10cm
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.

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. Das Kellergeschoss darf durch Abgrabungen nur an einer Gebäudeseite und maximal auf einer Länge von einem Drittel dieser Gebäudeseite freigelegt 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.4).

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.

Eine Rückhaltung von mindestens 3m³ je Grundstück ist nachzuweisen. Auf dieses nachzuweisende Rückhaltevolumen wird ein für Zwecke der Gartenbewässerung integriertes Nutzvolumen von bis zu 2,5 m³ zu 40% angerechnet. Der Ablauf aus dem Rückhaltevolumen muss gedrosselt mit einer Abgabe von max. 1 l/s erfolgen. Erst nachdem das Nutzvolumen und Rückhaltevolumen vollständig gefüllt sind, darf sodann auch eine ungedrosselte Abgabe mittels Notüberlauf erfolgen.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen. (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Kanal kann je nach Festlegung und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung kostenpflichtig sein; nach den Festlegungen in der Entwässerungssatzung ist die Grundstücksentwässerungsanlage von der Gemeinde überprüfen und abnehmen zu lassen).


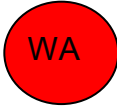


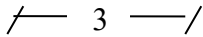







9.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzen oder glatten Außenflächen sowie mit Holzlattenverkleidung zulässig.

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


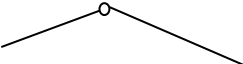
9.6 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden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



(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 
- 2. Allgemeines Wohngebiet 
- 3. Baugrenzen 
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen 
- 5. Verbindliche Maßangaben in Metern 
- 6. Straßenverkehrsflächen 
- 7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) 
- 8. Straßenbegrenzungslinie 
- 9. Öffentliche Grünfläche mit Eintrag der Zweckbestimmung 
- 10. Private Grünflächen (von Gebäuden freizuhalten) mit Pflanzbindung 
- 11. Vorhandene zu erhaltender und zu pflegender Baum auf privaten Flächen 
- 12. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung 

C. Hinweise durch Planzeichen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze 
- Bestehende Grundstücksgrenzen 
- Flurnummern

363
- Vorhandene Gebäude und Nebengebäude 
- Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Stadl-Ost, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben wird. 

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. 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.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
Die Drainagen im Bereich des Bebauungsplans wurden aufgelassen. Die Gemeinde haftet nicht für eventuell auftretende Nässeschäden.
4. 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 gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 9.3.
5. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
6. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
7. 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 Lärmbelästigungen 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. Hinweise zur Grünordnung

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	- Wildkirsche
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 Wild- und Ziersträucher	

8.2 Pflanzabstände:

Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten:

Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m.

Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

- 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.
- 8.6 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, die außerhalb der gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, abzuschneiden oder zu beseitigen. Es ist sicherzustellen, dass bei möglichen Fällungen – auch im Winterhalbjahr – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten (z.B. besetztes Fledermausquartier (§ 44 Abs. 1 BNatschG))

E. Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt zwischen der entlang der Ringstraße „Schwette“ entstandenen Bebauung und der Straße „Grasweg“.

Ein Teilbereich liegt im Geltungsbereich der bisherigen „Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen für das Gebiet „Stadl Ost““. Diese weist einen Teilbereich als „Fläche zur Erhaltung des Ortsbildes gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB (von der Bebauung freizuhaltende Hauswiesen und Obstgärten“ aus.

Durch die während des Aufstellungsverfahrens für den damals geplanten Bebauungsplan „Dorfanger“ in den 90er Jahren entstandene Bebauung an der Stichstraße Dorfanger ist die der Ortsabrundungssatzung zugrundeliegende Planungskonzeption bereits weitgehend zurückgedrängt worden.

Durch die bereits in der Ortsabrundungssatzung als grundsätzlich bebaubar deklarierten Flächen wäre nach Realisierung der durch die Ortsabrundungssatzung ermöglichten Bebauung der Anger („Hauswiesen und Obstgärten“) nicht mehr wahrnehmbar gewesen.

Die vorliegende Planung gibt die Planung der Ortsabrundungssatzung (und auch des Flächennutzungsplans) mit den freizuhaltenden Hauswiesen und Obstgärten nun teilweise auf zugunsten der Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung.

Soweit sich die Geltungsbereiche des geplanten Bebauungsplans und der Ortsabrundungssatzung nicht überschneiden, gelten die Festsetzung der Ortsabrundungssatzung grundsätzlich fort, so dass der Bestand eines 6m breiten Gehölzstreifens und der Erhalt der vorhandenen Hausgärten insbesondere in den westlich ans Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin gesichert sind. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan, wie sie von der unteren Naturschutzbehörde und Anwohnern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt wurden, sind somit nicht erforderlich. Der zwingende Erhalt einzelner Bäume ist damit allerdings nicht geregelt. Zum Erhalt der angrenzenden vorhandenen Linde erscheint es sinnvoll, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Standort der Linde zu erstrecken und den Erhalt dieses schönen Baumes festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan stellt die innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung gelegenen Flächen der vorliegenden Planung teilweise als „Dorfgebiet mit erheblichem Grünanteil“ teilweise als „allgemeine Grünfläche“ dar.

Der nördliche Teil des Plangebiets, der mittels dreier Stiche erschlossen werden soll, liegt nicht innerhalb der o. g. Ortsabrundungssatzung, sondern ist derzeit eindeutig als dem Außenbereich zugehörig zu betrachten.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Aufstellung des Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Insofern ist ein Verfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan gilt mit Rechtskraft der vorliegenden Planung entsprechend der Anlage als berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist die Gemeinde Vilgertshofen der Auffassung, dass in allen vier größeren Ortsteilen eine behutsame bauliche Weiterentwicklung erfolgen soll und der Deckung des jeweiligen Wohnbedarfs der dortigen Bevölkerung Rechnung getragen werden soll.

Im Ortsteil Stadl sind die Baugrundstücke im Baugebiet Stadl Süd I-IV weitgehend vergeben. Insofern sieht sich die Gemeinde für den Ortsteil Stadl aufgefordert, zur Deckung des Wohnbedarfs weitere Flächen zur Verfügung zu stellen.

Derzeit gibt es zwar keine offene Anfrage von Einheimischen nach Baugrund; alle Anfragen konnten bis jetzt noch erfüllt werden. Allerdings gibt es laufend Bewerbungen von auswärtigen Bauwilligen.

Die Zahlen aus den vergangenen fünf Jahren:

2014	1 Verkäufe an Einheimische	3 an Auswärtige
2015	3 Verkäufe an Einheimische	2 an Auswärtige
2016	1 Verkauf an Einheimische	1 an Auswärtige
2017	9 Verkäufe an Einheimische	2 an Auswärtige
2018	7 Verkäufe an Einheimische	
2019 bislang	2 Verkäufe an Einheimische	zzgl. eine Vergabe

Auch die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes rechtfertigt die grundsätzliche Annahme der Gemeinde, dass auch künftig weiterer Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde besteht:

Ausgehend von einem Einwohnerstand Ende 2015 hat das statistische Landesamt für Ende 2025 einen Bevölkerungsstand von 2.800 EW prognostiziert. Allerdings wurde die Prognose für die Jahre 2016 und 2017 bereits um durchschnittlich 1,3 % übertroffen, so dass die Prognose des statistischen Landesamts für Ende 2025 auf 2.836 EW zu korrigieren wäre. Je Nutzungseinheit sind derzeit ca. 2,93 EW anzusetzen, so dass sich die Zahl der Nutzungseinheiten von derzeit 912 auf 968 in 2025 erhöhen müsste, wenn der Bedarf gedeckt werden sollte.

Die Knappheit an verfügbaren Bauflächen in der Region ist zudem allgemein bekannt. Nennenswerte Leerstände innerhalb des innerörtlichen Bereiches (§ 34 BauGB) in Stadl sind nicht bekannt.

Das Baugebiet ist noch angebunden an bestehende Bebauung.

Natürlich gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Nennenswerte Innenentwicklungspotentiale, die eine Planungsalternative darstellen könnten, sind im Ortsteil Stadl aber nur noch in Form des westlichen Teils des Kirchangers und des Steckangers gegeben.

Diese sind bereits überplant und sollen laut der bestehenden Planungen auch künftig teilweise aus Gründen des Ortsbildes freigehalten werden.

Die vorliegende Planung stellt teilweise einen logischen Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Schwette und dem Grasweg, teilweise (im nördliche Planbereich) ein sinnvolles Fortführen des vorhandenen östlichen Ortsrand des Ortsteils Stadl.

Einer der Vorzüge der vorliegenden Planung ist es, dass durch den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal im „Grasweg“ ein Großteil des Plangebiets erschlossen werden kann und die Planung insoweit sehr wirtschaftlich und ressourcensparend ist.

Bestandteil der Planung ist auch die Anlegung eines Spielplatzes für die Bedürfnisse des entstehenden Baugebiets und der übrigen Wohngebiete Stadls.

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Gebiet liegt am Nordostrand des Ortsteils Stadl.

Die mittlere Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt für Fußgänger:

Kindergarten	550 m
Bushaltestelle	275 m

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotop- 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

Neben dem bereits jetzt im Plangebiet vorhandenen 1 Anwesen werden voraussichtlich 18 zusätzliche Wohngebäude entstehen.

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.950 qm.

3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 13,5 m.

Wesentlicher Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

4. Umweltbelange

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

Schutzgut Boden

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

Unterhalb der bis zu 45cm mächtigen Mutterbodenschicht steht weicher mittelplastischer Schluff an, der in tieferen Lagen (ab ca. 2,5 m u. GOK) steife Konsistenz aufweist.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung verändert.

Erkenntnisse zur Qualität der Bodenbeschaffenheit bzw. zu ggf. bodenbeeinträchtigenden Nutzungen und Lagerungen im Bereich der ehem. Hof- und Betriebsstelle auf dem Grundstück FINr. 520 der Gem. Stadl sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Verwirklichung des Baugebiets führt zu

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 2.000 m westlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillge-

wässer vorhanden.

Allerdings befindet sich östlich des Plangebiets eine natürliche (Hochwasser-) Abflussrinne, die bei extremen Starkregenereignissen das Oberflächenwasser aus weiten Teilen der südlich von Stadl und Pflugdorf gelegenen Flur über den Roßgraben in den Lech ableitet. Insbesondere beim sog. Pfingsthochwasser 1999 sind durch diese Abflussrinne erhebliche Wassermassen geflossen. Durch die vorliegende Planung wird diese Abflussrinne jedoch nicht beeinträchtigt, da diese östlich des Graswegs zwischen den beiden Ortteilen Stadl und Pflugdorf verläuft.

Die Versickerungsfähigkeit auf den gering durchlässigen Moränenablagerungen ist gering.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)
- Wasserrückhalt im Gebiet durch Rückhaltevolumen

Schutzgut Klima/ Luft

Über dem bisherigen Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt. Allerdings bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher intensiv durch Grünland genutzt. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Indem diese erweitert wird, kommt es zu keinen gravierenden Veränderungen des Landschaftsbildes.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan am Nordrand des Geltungsbereichs eine Ortsrandeingrünung sowie Pflanzbindungen innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzungen für Pflanzbindungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes nach Norden

Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung insofern beeinträchtigt, als dass der Bereich bislang aufgrund des Geländeverlaufs im Winter zum Schlittenfahren genutzt werden konnte.

Um schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auf das neu geplante Wohngebiet zu verhindern, verlaufen die Baugrenzen für Wohngebäude in einem Mindestabstand von 25 m zum Rand des bestehenden Fahrsilos.

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 geringe bis 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. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Ca. 19 Wohngebäude mit voraussichtlich ca. 19-25 Wohnungen.

Die Planung ermöglicht sowohl Einfamilienhausbebauung als auch flächensparende Doppelhausbebauung.

Auf dem an die Stoffener Straße angrenzende Baufläche („WA1“) soll eine höhere Wandhöhe zugelassen werden, was dem Charakter der an der Ortsdurchfahrt vorhandenen Bebauung entspricht. Hier ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses gewünscht, weshalb auf die Festsetzung einer Wohnungszahlbeschränkung verzichtet wird.

Im WA 2 ist nur der Gebäudetyp E+D zulässig. Damit findet ein gleitender Übergang auf die bestehende Bebauung an der Schwette (E+D mit eher geringer Dachneigung) und im Dorfanger (E+D) statt.

Im WA 3 ist zusätzlich der Gebäudetyp E+1 zugelassen. Das führt einerseits zu höheren Wandhöhen, die in die Landschaft und auf das Straßenbild wirken. Andererseits führt die Zulassung dieses Gebäudetyps zu einer besseren baulichen Nutzbarkeit der entstehenden Gebäude und in der Regel damit zu kleineren Grundrissflächen, so dass damit ein Beitrag zu einer geringeren Versiegelung geleistet wird. Die in diesem Bereich teilweise beabsichtigte (und allgemein ja auch von der Landesplanung angeregte) Bebauung mit Doppelhäusern ist insbesondere in Form des Haustyps E+1 sinnvoll.

Die geplanten Grundstücksgrößen (vorgeschlagen im Plan 600-650qm) sind letztlich eine Abwägungsfrage. Der Entfall einer Zeile hätte (wenn man diese auf die übrigen nördlichen Grundstücke verteilt) 20% größere Grundstücke zur Folge.

Umgekehrt könnte eine der Stichstraßen entfallen, wobei dann ein Grundstück mittels Hammerstiehl angebunden werden müsste.

Angesichts der derzeitigen Knappheit und dem damit verbundenen hohen Preisniveau an Grundstücken erscheinen die angedachten Grundstücksgrößen sachgerecht.

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

Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

Das Baugebiet erhält über den vorhandenen Grasweg (welcher teilweise derzeit noch als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist und zur Ortstraße auszubauen und aufzustufen ist) sowie eine noch zu errichtende Erschließungsstraße „Seebreite“, die den Grasweg und die „Schwette“ verbinden wird, Anschluss an das bestehende Straßennetz. Je nach Fahrtrichtung des Ziel- und Quellverkehrs wird die eine oder andere Fahrmöglichkeit genutzt werden.

Dadurch, dass die geplante Straßenführung nicht nur an einem Punkt an das Verkehrsnetz anbindet, sondern unterschiedlichen Fahrtwünschen verschiedene Alternativen bietet, ist anzunehmen, dass sich der Verkehr verteilt. Eine Überlastung der bestehenden Straße „Schwette“ kann durch den aus den neuen Bauflächen resultierenden Ziel- und Quellverkehr nicht erkannt werden. Auch wenn die Verkehrsmenge im Bereich der Schwette zunehmen wird, ist eine übermäßige Beeinträchtigung für die dortigen Anlieger aber nicht erkennbar.

Bestandteil der Planung ist auch die Schaffung einer Fußwegverbindung zwischen der geplanten Straße „Seebreite“ und der bestehenden Stichstraße „Dorfanger“. Dies ermöglicht insbesondere für den Fußgängerverkehr kürzere Wege.

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

Das anfallende Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde.

Das anfallende Niederschlagswasser wird –sofern eine Versickerung nicht möglich ist- durch Anschluss an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal abgeleitet.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

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, _____

Turner, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke¹

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 06.05.2019 gefasst und am 09.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 13b, § 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2019 erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2019 mit einer Frist bis 11.06.2019.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 06.05.2019 hat in der Zeit vom 10.05.2019 bis 11.06.2019 stattgefunden (§ 13b, § 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Auslegungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeinderats am 01.07.2019.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 13b, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 01.07.2019 erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2019 mit einer Frist von 1 Monat.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.07.2019 hat mit ortsüblicher Bekanntgabe am 04.07.2019 in der Zeit vom 12.07.2019 bis 12.08.2019 stattgefunden (§ 13b, § 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.07.2019 wurde vom Gemeinderat am 26.08.2019 gefasst (§ 10 BauGB).

Vilgertshofen, den 27.08.2019

Turner, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 29.08.2019. 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 01.07.2019 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 16.09.2019

Hentschke, Verwaltungsrat

¹Bezieht sich auf die ursprüngliche Fassung vom 01.07.2019

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplans:

