

# Gemeinde Apfeldorf

## Bebauungsplan „Filzle Nord“

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt, soweit sich sein Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Römering Nord“ überschneidet, den Bebauungsplan „Römering Nord“

### A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB  
Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO
  - 2.1 Grundfläche: Im WA1, WA 3 und WA 4 gilt eine GRZ von 0,30, im WA2 eine GRZ von 0,35
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2.3 Mindestgrundstücksgröße  
Die Grundstücksgröße muss außer im WA2 im Falle der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 550 qm, bei Doppelhaushälften mindestens 350 qm betragen.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
In Wohngebäuden sind auf Grundstücken bis 450 qm maximal eine Wohnung, auf Grundstücken über 450 qm bis 900 qm zwei Wohnungen und auf Grundstücken über 900 qm maximal drei Wohnungen zulässig.
4. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO
  - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA2 ist auch geschlossene Bauweise zulässig.
  - 4.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser, im WA2 außerdem Hausgruppen.
  - 4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 4.4 Alle baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen dürfen grundsätzlich nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden.
5. Bauliche Gestaltung der Gebäude, Garagen und sonstigen Nebengebäude

Es gelten folgende Maßgaben:

- Im WA 1, WA2 und WA4 gilt:  
Wandhöhe: mindestens 4,50 m max. 6,20 m

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB) bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand.

Im WA3 gilt:

Wandhöhe: mindestens 4,50 m max. 6,20 m

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände an der bergseitigen Gebäudewand bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut an dieser Außenwand.

- Firsthöhe max. 8,75 m  
Die zulässige Firsthöhe wird gemessen im WA 1, WA2 und WA4 von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB) bis Oberkante Dachhaut, im WA 3 von Oberkante Gelände an der bergseitigen Gebäudewand bis Oberkante Dachhaut
- Dachneigung 18-35°
- Dachform Satteldach mit mittigem First oder versetztes Pultdach  
Beim versetzten Pultdach darf der Versatz (gemessen von den beiden Firstpunkten der Pultdächer) max. 1,8 m betragen. Der niedrigere Gebäudeteil muss mindestens eine Breite von einem Drittel der Gesamtgiebelbreite einnehmen.
- Untergeordnete Bauteile (Wintergärten, Hauseingänge, Schleppgauben etc.) können auch mit geringerer Dachneigung oder mit Pultdach ausgeführt werden. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Zwerchgiebeln (Widerkehr) und bei Dachneigungen von über 30° auch in Form von Dachgauben zulässig. Es sind höchstens zwei einzelne Gauben oder ein Zwerchgiebel je Dachseite zulässig. Die Breite von Dachaufbauten darf in der Summe aller Dachaufbauten im Verhältnis zur Gebäudelänge ein Drittel nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss der des Hauptdaches entsprechen.
- Höheneinstellung:  
Im WA 1 und WA 2 gilt: Die Höhe des OKFFB darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragene üNN-Höhe liegen.  
Im WA3 gilt: Die Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der traufseitigen Außenwand darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragene üNN-Höhe liegen.  
Im WA 4 gilt: Die OKFFB darf max. 0,15 m über dem Straßenniveau (gemessen an der Grundstücksmitte) des anliegenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.
- Dachflächen: Es sind Dachziegel oder Dachsteine in Rot-, Braun- oder Anthrazittönen zu verwenden.
- Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 50cm betragen
- Doppelhäuser sind in Bezug auf Hausbreite, Firsthöhe, Firstverlauf und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

## 6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Apfeldorf.

6.2 Vor den 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. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.).

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Entlang der öffentlichen Straßenfront können nur senkrechte Holzzäune oder hinterpflanzte Drahtzäune (auch als Stabgitterzaun) verwendet werden. Die Höhe beträgt max. 1,00 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand. Zwischen den Privatgrundstücken sind senkrechte Holzlattenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zaunsockel sind nicht zulässig. Alle Zaunarten sind mit einer Bodenfreiheit von 10 - 15 cm auszuführen (Durchlässigkeit für Kleintiere)

## 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. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen. Mindestens die Hälfte dieser zu pflanzenden Bäume oder Sträucher sind -sofern auf dem Grundstück ganz oder teilweise eine „Fläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)“ festgesetzt ist-, auf dieser Fläche zu pflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nach zu pflanzen. Die in der Planzeichnung als Einzelbäume dargestellten Bäume werden auf die Anzahl der mindestens zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

8.2 Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

8.3 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16–18 cm

Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm

Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm

8.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

8.5 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thuja-, Scheinzypressen-, Kirschlorbeer und Bambushecken sind unzulässig.

8.6 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.

8.7 Geländehöhe:

Das Niveau der an den Garagenzufahrten anliegenden Verkehrsflächen gilt in Bezug auf die Errichtung von grenznahen Garagen als festgelegte Geländehöhe im Sinne des Abstandsflächenrechts.

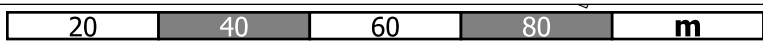
Sofern in der Planzeichnung (vgl. Festsetzung durch Planzeichen B. 13) eine Geländehöhe festgelegt ist, so ist dieses mit einer maximalen Abweichung von 0,15 m herzustellen.

## 9. Sonstiges




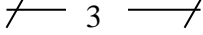







9.1 Alle Telekommunikations-, Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9.2 Die Aufstellung von überirdischen Flüssiggastanks ist nicht zulässig. Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.


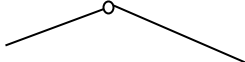


- 9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern (siehe D.4).  
Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.  
Hierzu gelten folgende Auflagen:  
Eine Rückhaltung von mindestens 6m<sup>3</sup> je Grundstück ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Danach darf ein gedrosselter Notüberlauf mit 1,0 l/s an den gemeindlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.  
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 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\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaerpumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaerpumpen.pdf))



**B. Festsetzungen durch Planzeichnung**

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 
- 2. Allgemeines Wohngebiet 
- 3. Baugrenzen 
- 4. Verbindliche Maßangaben in Metern 
- 5. Straßenverkehrsflächen 
- 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 
- 7. Straßenbegrenzungslinie 
- 8. Flächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung) 
- 9. Einzelbaum (Lage kann verschoben werden) 
- 10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung 
- 11. maximal zulässige Höhe OKFFB üNN. z.B. 665,70
- 12. maximal zulässige Höhe Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut üNN. z.B. 665,70
- 13. Bereiche mit festgelegter Geländehöhe mit Angabe der Höhe üNN. z.B. 

**C. Hinweise durch Planzeichen**

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze 
- Bestehende Grundstücksgrenzen 
- Flurnummern 363
- Vorhandene Gebäude und Nebengebäude 
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplans Römerring Nord 

**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. Auf das für das Baugebiet erstellte Bodengrundgutachten wird hingewiesen.
4. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
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. 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 lamarckii	- 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. An Straßen müssen keine Grenzabstände eingehalten 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.
9. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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.



**E. Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 21.12.2017 gefasst und am 7.4.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 21.12.2017 wurde ausgelegt gemäß § 13b, § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.01.2018 – 5.02.2018; Ortsübliche Bekanntgabe am 27.12.2017.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 21.12.2017) hat zwischen 22.12.2017 und 1.2.2018 stattgefunden (§ 13b, § 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2018 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 13b, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.02.2018 erfolgte mit Schreiben vom 6.3.2018 für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.02.2018 hat in der Zeit vom 14.03.2018 bis 16.04.2018 stattgefunden (§ 13 b, § 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2018 wurde vom Gemeinderat am 18.04.2018 gefasst (§ 10 BauGB) und am 09.08.2018 bekannt gemacht.
8. In der Sitzung vom 11.08.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, ein ergänzendes Verfahren durchzuführen, da am 09.08.2018 bekanntgemachten Entwurf Mängel festgestellt wurden. Gleichzeitig wurde ein geänderter Planentwurf gebilligt.
9. Die Beteiligung der Behörden (§ 13b, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.08.2022 erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ für die Dauer eines Monats.
10. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.08.2022 hat in der Zeit vom 09.09.2022 bis 10.10.2022 stattgefunden (§ 13 b, § 3 Abs. 2 BauGB), die Bekanntmachung wurde am 02.09.2022 angeheftet.
11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst (§ 10 BauGB).

Apfeldorf , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Schmid, Erster Bürgermeister

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

Reichling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hentschke, Verwaltungsrat

## **F. Begründung zum Bebauungsplan „Filzle Nord“**

### **I. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Im Filzle“ an. Im nördlichen Anschluss an den bereits bebauten Bereich soll ebenfalls Wohnbebauung zugelassen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Apfeldorf mit insgesamt 8 Änderungen. Er stellt für den Planungsumgriff bisher landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die im Regionalplan eingetragene Biotopverbundachse entlang der nördlichen Terrassenkante und dem Rottbach ist von der Planung nicht betroffen.

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.

### **II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfes für die örtliche Bevölkerung, nachdem die Baugrundstücke im Baugebiet Esele und Römerring Nord weitgehend vergeben sind.

Das Baugebiet ist noch angebunden an bestehende Bebauung.

Natürlich gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Allerdings kommt der vorliegenden Planung nach Einschätzung der Gemeinde der Vorzug zu gegenüber einer Bebauung der vorhandenen historischen innerörtlichen Anger (z.B. an der Raiffeisenstraße oder Am Kapellenweg).

Die bestehende seit den 50er Jahren kontinuierlich sich entwickelt habende Siedlung an der Schlossbergstraße/Welfenring/Römerring wird durch die vorliegende Planung behutsam erweitert und abgerundet.

Einer der Vorzüge der vorliegenden Planung ist es auch, dass durch die bereits vorhandene „Schlossbergstraße“ ein Großteil des Plangebiets erschlossen werden kann und die Planung insoweit sehr ressourcensparend ist. Die südöstlich zwischen den bestehenden Armen des Hohenstaufenwegs vorhanden Flächen können nur mittels eines Umlegungsverfahrens aktiviert werden, da bislang keinerlei Bereitschaft besteht, die notwendigen Verkehrsflächen abzugeben. Insofern kommt der Realisierung (insbesondere auch im Hinblick auf den nach wie vor in der Region großen bestehenden Baulandbedarf) der vorliegenden Planung der Vorrang zu.

### **III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange**

#### **1. Lage**

Das Gebiet liegt am Nordrand des Unterdorfs nördlich der bestehenden Siedlung Im Filzle.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Kindergarten mit Kinderkrippe	900 m
Grundschule	1.000 m
Bushaltestelle	750 m
Bäcker, Lebensmittelgeschäft	1.200 m

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen

Naturschutzgesetz sind im Gebiet 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

Durch den nördlichen bislang nicht bebauten Bereich wird das bestehende Wohngebiet um ca. 19 Bauplätze erweitert.

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.350 qm.

## 3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 3,5 m.

Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

## 4. Umweltbelange

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

### **Schutzgut Boden**

Geologisches Ausgangsmaterial ist nacheiszeitlicher Schotter. Es handelt sich um sandige Lehme bis lehmige Sande, die z.T. mit Flusssand bzw. Flussmergeln überdeckt sind. Als Bodentyp hat sich eine Parabraunerde entwickelt.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung verändert.

Die Verwirklichung des Vorhabens 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. 250 m westlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. 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 durch eiszeitliche und nacheiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das Niederterrassenschotterfeld von Apfeldorf, das im Norden und im Osten durch eine steile Terrassenkante begrenzt wird und im Westen in die Lechau übergeht. Wegen der Terrassenkante im Norden und im Osten, der bewaldeten Terrassenkante im Westen zur Talau und der bestehenden Bebauung in Süden hat das Baugebiet keine Fernwirkung in die Landschaft.

Andererseits ist der Abstand zu den geschützten Hangkanten weiterhin so groß, dass eine Baugebietsausweisung vertretbar ist, zumal keine Fernwirkung in der Landschaft vorhanden ist.

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzung zusätzlicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

**Schutzgut Mensch**

Die hohe Qualität der Wohnfunktion in den südlich gelegenen Wohngebieten und der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da lediglich die Bebauung ein wenig nach Norden vergrößert wird und der Freiraum innerhalb der Terrassenstufe weitgehend erhalten bleibt.

**Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen
- Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Norden

### **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.

Es ist damit zu rechnen, dass das Erweiterungsgebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut wird.

### **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 erhält über die vorhandene Schlossbergstraße und einen Teilschnitt der Straße „Zum Rauenlechsberg“ sowie eine noch zu errichtende Erschließungsstraße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

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 durch Anschluss an den in der Schlossbergstraße/Rauenlechsberg 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.

Apfeldorf; \_\_\_\_\_

Schmid,  
Erster Bürgermeister