

Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan

„Dorfgemeinschaftshaus“

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. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, 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), 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 (BayNatSchG) 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:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Gemeinbedarfsflächen“ mit der sich aus der Planzeichnung ergebenden Zweckbestimmung festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport/Begegnungsstätte gilt zudem folgende geschossweise Untergliederung:

Das Keller- und Erdgeschoss werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport, das 1. und 2. OG als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO; Abstandsflächen

2.1 Es gilt eine GRZ von 0,4

2.2 Es werden drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 100 m² können auch mit einer geringeren Anzahl von Vollgeschossen ausgeführt werden.

Die Wandhöhe darf max. 15 m betragen.

2.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind einzuhalten.

3. Festsetzung der Nutzung erneuerbarer Energien

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden im Geltungsbereich nur zulässig ist, soweit die Heizung durch erneuerbare Energien erfolgt.

Ebenso wird die verpflichtende Vorgabe gemacht, dass im Planungsgebiet Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Hierzu sind gebäudeintegriert in der Fassade oder auf in den Dachflächen mindestens Solarmodule mit einer Gesamtfläche von 40% der Gebäudegrundfläche vorzusehen.

4. Gestaltung der Dachflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nut-

zung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.





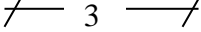





Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

5. Stellflächen

Für die Stellflächen des Dorfgemeinschaftshauses wird aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ein wasserdurchlässiger Belag festgesetzt.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

- | | |
|---|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |  |
| 2. Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sport/Begegnungsstätte |  |
| 3. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielplatz |  |
| 4. Baugrenze |  |
| 5. Verbindliche Maßangaben in Metern |  |
| 6. private Verkehrsfläche |  |
| 7. Fläche für Nebengebäude |  |
| 8. zu erhaltende Bäume |  |
| 9. zu pflanzende Bäume |  |
| 10. öffentliche Grünfläche |  |



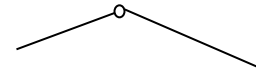
Planzeichnung zum Bebauungsplan "Dorfgemeinschaftshaus"

Seite 3



C. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen



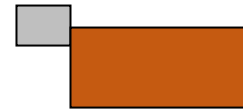
Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



Vorhandene öffentliche Gebäude



D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Es wird drauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

E. Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt am Südrand des Unterdorfs. Im Planbereich befindet sich bereits die bestehende Turnhalle und ein Spielplatz. An das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Sportanlagen und die Schule. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kindergarten.

Das Plangebiet ist durch die Straße Sinkweg erschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem bereits genehmigten geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Eine (genehmigungspflichtige) Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

II. Ziele der Planung

Die Gemeinden Apfeldorf, Fuchstal, Hofstetten und Thaining haben sich, da sie vor gleich gelagerten Problemstellungen stehen, entschlossen ein überörtliches städtebauliches Entwicklungskonzept (ÜISEK) zu erstellen.

Bezogen auf Apfeldorf war wesentliches Ergebnis des ÜISEK, aus sozialen, energetischen und kulturellen Aspekten die Turnhalle zum barrierefreien Dorfgemeinschaftshaus (DGH) weiterzuentwickeln, um den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort zu fördern. Die gemeinsame Nutzung des Gebäudes durch verschiedene Vereine und Institutionen führt dazu, dass das Gebäude zu einem universellen Treffpunkt unterschiedlichster Ziel- und Altersgruppen wird. Auch eine inklusive Nutzung der Turnhalle durch überregionale Rollstuhlsportvereine und eine überregionale Nutzung des Gebäudes durch benachbarte Gemeinden wird möglich.

Neben der bereits bestehenden Nutzung der Turnhalle durch Kindergarten, Schule und Sportvereine werden ergänzend Räume für die Landjugend, die Trachtenkapelle, die Theatergruppe, die Bücherei sowie ein multifunktionaler Veranstaltungsbereich geschaffen, wodurch ein zentraler Anlaufpunkt für alle Generationen und überregionale Nutzung entsteht. Dies trägt nachhaltig zur Entwicklung und Belebung sowie zur Stärkung der Gemeinschaft, des Zusammenhalts und des sozialen Miteinanders bei.

Untersucht wurde der Neubau eines Veranstaltungssaals neben der Mehrzweckhalle oder ein entsprechender Anbau. In Hinblick auf die Vorgaben das Flächensparen wurde dann die Entscheidung getroffen, diese Nutzungen flächensparend übereinander anzuordnen.

Statt auf der grünen Wiese neue Flächen zu versiegeln, was planerisch sicher einfacher zu verwirklichen gewesen wäre, wird in ortsverträglicher Weise in die „Höhe“ gebaut.

Eine zusätzliche Versiegelung soll vermieden werden– vielmehr sollen die Außenanlagen sogar entsiegelt werden.

Es werden regenerative Energieträger mit Speichern eingesetzt welche eine Co² neutrale zeitunabhängige autarke Versorgung sichern. Bei sämtlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen des Projektes steht der Klimaschutz im Zentrum. Die energetische Sanierung reduziert den Primärenergiebedarf deutlich und trägt so zu den

Klimaschutzzielen des Bundes durch eine Minderung des CO₂-Ausstoßes bei. Geplant ist, dass das Gebäude mehr Energie erzeugt als es verbraucht- Stichwort Null-Emissions-Gebäude.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Mehrzweckhalle zu einem Dorfgemeinschaftshaus unter der Prämisse die Ziele bei einer maximalen Reduzierung des Flächenverbrauchs und Einhaltung höchster energetischer Vorgaben zu erreichen.

III. Begründung der einzelnen Festsetzungen

1. Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen
Die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen in einer ländlichen Gemeinde ist zwar eher unüblich, im Hinblick auf das Flächensparen jedoch ein sinnvoller Kompromiss aus den Belangen des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes und der Schonung der natürlich begrenzten Ressource Boden.
2. Geschossweise Festsetzungen der zulässigen Nutzungen nach §9 Abs. 3 Satz 2 BauGB:
Das Keller- und Erdgeschoss werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport, das 1. und 2. OG als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte festgesetzt.
Diese geschossweise Festsetzung sichert das gewünschte Konzept, wonach im Kellergeschoss die Umkleideräume für den Sportbetrieb und die Schießstände, im Erdgeschoss wie bisher die Turnhalle untergebracht wird. Im 1. OG und 2. OG sollen Räume für die Vereine, die Bibliothek und im 2. OG der große Veranstaltungssaal untergebracht werden.
3. Minimierung der GRZ einschließlich der Minimierung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf das absolute Mindestmaß
Die zulässige GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeit sind im Bebauungsplan so festgelegt, dass die bestehenden asphaltierten Stellflächen und Zufahrten entsiegelt werden.
4. Festsetzung der Nutzung erneuerbarer Energien
Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass die die Errichtung und Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses nur zulässig ist, soweit die Heizung durch erneuerbare Energien erfolgt.
Die für Mehrzweckhalle bis dato eingesetzte Heizung entspricht schon seit einiger Zeit nicht mehr dem geforderten Umweltstandard und wird stillgelegt. Sie wird durch eine neue Heizung auf der Basis erneuerbarer Energien ersetzt. Als zusätzliche Synergie werden die angrenzenden öffentlichen Bauten - Grundschule und Kindergarten – an die neue Energieversorgung angeschlossen.
Ebenso wird die verpflichtende Vorgabe gemacht, dass im Planungsgebiet Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen (möglichst durch gebäudeintegrierte PV-Anlagen).
5. In den Bebauungsplan wird folgende der Entsiegelung dienende Gestaltungsvorschriften getroffen:
 - a) Festsetzungen zur Entsiegelung des Daches

Für die Dachflächen des Dorfgemeinschaftshauses wird aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ein begrüntes Flachdach festgesetzt.

Das bisherige Satteldach wird durch ein begrüntes Flachdach ersetzt was zu einer weitgehenden Aufwertung darstellt. Das begrünte Dach kann viele Funktionen des natürlichen Bodens (Wasserspeicherung, Verdunstung etc.) übernehmen.

b) Festsetzungen zur Entsiegelung der Stellflächen

Für die Stellflächen des Dorfgemeinschaftshauses wird aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO ein wasserdurchlässiger Belag festgesetzt.

Im Außenbereich der Mehrzweckhalle sind die Zufahrten und Stellflächen bislang asphaltiert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass sämtliche Stellplätze nur wasserdurchlässig ausgeführt werden dürfen.

IV. Umweltbericht

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Nach § 2a BauGB wird der Umweltbericht nach der Anlage 1 gegliedert.

1. Einleitung

1 a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Hierzu wird auf die Ausführungen in Abschnitt E.II verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden dieses Vorhabens beträgt 044 ha, die gegenüber der heute vorhandenen Bebauung benötigte Fläche beträgt 0,0 ha.

1 b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Apfeldorf mit insgesamt 8 Änderungen. Er stellt den Planungsumgriff als Gemeinbedarfsfläche dar.

Die im Regionalplan eingetragene Biotopverbundachse entlang der nördlichen Terrassenkante und dem Rottbach ist von der Planung nicht betroffen.

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. Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den

Landkreis Landsberg liegt das Plangebiet am Rand des Schwerpunktgebietes für den Naturschutz "Lechauen und Leitenhänge" mit dem Ziel *Erhalt als großflächigen Biotopkomplex und grundlegenden Bestandteil des Biotopverbundes in Bayern, Wiederherstellung der sich auf Feucht- und Trockenstandorte stützenden Vernetzungsfunktionen.*

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2 a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Lechtal“ zuzuordnen. Der Geltungsbereich liegt in der Niederterrasse des Lechs.

Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die bestehende Nutzung bereits verändert. Die als Gemeinbedarfsfläche für das Dorfgemeinschaftshaus und die private Verkehrsfläche vorgesehene Fläche ist nahezu vollständig versiegelt durch das bestehende Gebäude und die bestehenden Verkehrsanlagen.

Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens und die natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens sind hier nahezu vollständig verloren gegangen.

Auch die für den Spielplatz vorgesehene Fläche ist durch die bestehende Nutzung als Spielplatz bereits verändert. Die Nutzung hat eine Verdichtung des Bodens verursacht mit entsprechenden negativen Folgen für die natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens.

Im Bereich der Fläche mit Pflanzbindung ist eine Hecke vorhanden.

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 versiegelten und verdichteten Untergründen ist nicht bzw. nur bedingt möglich.

Schutzgut Klima/ Luft

Klimatisch liegt Apfeldorf im Übergang der Klimabezirke „Schwäbisches Alpenvorland und „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Apfeldorf bei 1.000 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland

entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Durch die im Plangebiet bereits vorhandene fast vollständige Versiegelung kann keine Kaltluft entstehen. Auch in der Umgebung bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher als Freifläche für Schule und als Spielplatz sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der vorhandenen Mehrzweckhalle genutzt. Planbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in die Höhe um ein zusätzliches Geschoss ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche und nach-eiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das Niederterrassenschotterfeld von Apfeldorf, das im Osten durch eine steile Terrassenkante begrenzt wird und im Westen in die Lechaue übergeht.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die bestehende Mehrzweckhalle ist dem bestehenden Ortsrand vorgelagert und prägt die Ansicht von Süden auf das Unterdorf.

Die auf dem Grundstück bestehende Hecke muss aufgrund der gegenüber dem Bestandsgebäude leicht vergrößerten Gebäudegrundfläche geringfügig verlegt werden. Die Neuanlage der Hecke wird durch die Festsetzung von zu pflanzenden Gehölzen und Bäumen gesichert.

Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion. Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Im Plangebiet befindet sich die bestehende Mehrzweckhalle samt Parkflächen und der bestehende Spielplatz. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich

Schule und Kindergarten sowie der Fußballplatz und die Eisstockbahnen. Alle diese bestehenden Nutzungen bringen bereits Geräuschimmissionen mit sich, die auf die insbesondere am Wiesenweg und Sinkweg vorhandene Wohnbebauung wirken und eine entsprechende Beeinträchtigung darstellen. Durch den Schul-, Kindergarten- und Sportplatzbetrieb kommt es naturgemäß zu Geräuschemissionen von spielenden Kindern. Die dadurch bewirkten Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung gelten nach den Wertungen des Gesetzgebers in der Regel als sozialadäquat. Anhaltspunkte, dass besondere Umstände vorliegen, die ein nicht mehr tolerables Maß an derartigen Immissionen befürchten lassen, sind nicht ersichtlich.

Die Nutzung der Sportstätten und der Mehrzweckhalle für Veranstaltungen sind von der vorstehenden Privilegierung nicht erfasst. Bei dieser Nutzung kommt es bei Veranstaltungen insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu Geräuschemissionen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine sehr geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgemeinschaftshaus“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Die Eingriffe sind:

Schutzgut Landschaftsbild

- Durch die Aufstockung des Gebäudes kommt es im Vergleich zur Bestandssituation zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Schutzgut Mensch

- Durch eine etwaige Vermehrung von Veranstaltungen im künftigen Dorfgemeinschaftshaus gegenüber dem bisher in der Mehrzweckhalle vorhandenen Betrieb kann eine geringe Zunahme von Geräuschmissionen auf die umliegende Bevölkerung resultieren.

Nennenswerte Eingriffe in andere Schutzgüter, die durch die Umsetzung der Planung resultieren, sind nicht erkennbar.

2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Eine Vermeidung der durch die Aufstockung bedingten zusätzlichen Beeinträchtigung würde sich vermeiden lassen, indem statt der Aufstockung ein Anbau realisiert würde, der jedoch durch die zusätzliche Versiegelung und Verbrauch von Boden schwerwiegendere Eingriffe in andere Schutzgüter mit sich bringen würde. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben somit die unter 2 b) „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe in die Schutzgüter können nicht nennenswert minimiert werden.

Ausgleich

Den Eingriffen stehen folgende Maßnahmen zur Verbesserung der bisherigen Situation gegenüber:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der bisher bestehenden Versiegelungsflächen auf ein gegenüber heute geringeres Maß durch verpflichtende Entsiegelung der Stellplätze laut Festsetzung A.5.

Schutzgut Wasser

- Verbesserung des Wasserkreislaufs durch Entsiegelung (Festsetzung A.5) der bislang vollständig versiegelten Stellplätze
- Verbindliche Vorgabe einer extensiven Begrünung großer Teile der Dachflächen und damit Verbesserung der Wasserspeicherfunktion und Kaltluftbildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verbindliche Vorgabe der Nutzung regenerativer Energien und damit Vermeidung von Treibhausgasen etc.

Die vorstehenden Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Schutzgüter gegenüber dem Istzustand übertreffen die aus der Umsetzung der Planung resultierenden eingriffe bei weitem. Die Realisierung führt insgesamt betrachtet zu einer Verbesserung der Schutzgütersituation, so dass über die vorgesehenen Maßnahmen hinaus kein Ausgleich erforderlich ist.

2 d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs könnte statt der Vorgesehenen Möglichkeit zur Aufstockung des Gebäudes alternativ ein Anbau erfolgen, was im Vergleich zur beabsichtigten Planung mehr negative Auswirkungen auf die Schutzgüter hätte.

3. Zusätzliche Angaben

3 a) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung der Stellflächen, extensive Begrünung des Dachs) umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuermittlung des Ausgleichsbedarfs durchzuführen.

3 b) Zusammenfassung

Die Gemeinde Apfeldorf plant die Ermöglichung der Aufstockung der bestehenden Mehrzweckhalle, um diese zu einem Dorfgemeinschaftshaus weiterzuentwickeln. Durch Maßnahmen, die zur Verbesserung der Schutzgütersituation führen, werden andererseits resultierende eingriffe ausgeglichen. Insgesamt erscheint die Planung unter Berücksichtigung der Umweltbelange ausgewogen und sachgerecht.

Apfeldorf, den 15.06.2021

gez. Siegel

gez.

Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 27.01.2021 gefasst.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.01.2021 erfolgte mit Schreiben vom 03.02.2021 (Frist: 04.03.2021).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat mittels Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 27.01.2021 in der Zeit vom 04.02.2021 bis 08.03.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 24.03.2021 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 24.03.2021 erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2021 für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB); ortsübliche Bekanntmachung am 01.04.2021.
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.2021 wurde vom Gemeinderat am 26.05.2021 gefasst (§ 10 BauGB).

Apfeldorf, den 15.06.2021

gez. Siegel

gez.
Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 17.06.2021 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 26.05.2021 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 05.07.2021

gez. Siegel

gez.
Heckel, VfW