

GEMEINDE WEIL

Landkreis Landsberg am Lech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwabhausen - Ortsmitte“

Begründung

zur Planfassung vom 01.10.2024

Projekt-Nr.: 3277.033

Auftraggeber:

Gemeinde Weil

Landsberger Straße 15
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil	4
2.2	Lage Plangebiet	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Plangebiet und dessen Beschaffenheit	5
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen	6
3.1	Verfahren	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.3	Regionalplan	8
3.4	Flächennutzungsplan	9
3.5	Bebauungspläne und Satzungen	10
4	Ziele und Zwecke der Planung	11
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude	13
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise	13
5.5	Bauliche Gestaltung	14
5.6	Photovoltaikanlagen	15
5.7	Garagen und Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.8	Einfriedungen	15
5.9	Geländeveränderungen und Stützmauern	16
5.10	Grünordnung	16
6	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	17
6.1	Umwelt- und Naturschutz	17
6.2	Artenschutz	17
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	19

9	Weitere fachliche Belange	21
9.1	Immissionsschutz	21
9.2	Grundwasser	22
9.3	Hochwasserschutz	22
9.4	Bodenschutz.....	23
9.5	Denkmalschutz.....	23
9.6	Ver- und Entsorgung	23
9.6.1	Abwasserentsorgung.....	23
9.6.2	Niederschlagswasser	23
9.6.3	Elektrizität.....	24
9.6.4	Trinkwasser.....	24
9.6.5	Abfallentsorgung	24
10	Flächenbilanz	24
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung,.....	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans.....	8
Abb. 3:	Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil.....	9
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zagelfeld“	10
Abb. 5:	Übersichtsgrafik gem. schalltechnischer Untersuchung – Anlage 4.1	22

Anlageverzeichnis

Schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 24.10.2024, Auftrags-Nr. 8868.1 / 2024 – TK (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Relevanzprüfung Artenschutz - Kurzgutachten bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben „Weil Schwabhausen: Abriss Lagerhalle“, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm, vom 26.10.2023

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwabhausen - Ortsmitte“ beschlossen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen im Ortsteil Schwabhausen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen Raiffeisenmarktes geschaffen werden.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der HELU Wohnbau GmbH, dargestellte Konzeption der Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten, soll dringend benötigten Wohnraum im Segment kleiner Wohneinheiten (Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen) schaffen. Ein Teil der Wohnungen soll hinsichtlich ihrer Größe und Ausgestaltung primär am Bedarf von Senioren orientiert werden. Zusätzlich sollen zwei große Wohnungen für Senioren-Wohngemeinschaften (für insgesamt 11 Bewohner) und eine Tagespflege-Einrichtung geschaffen werden. In einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Weil und dem Vorhabenträger wird die verbindliche Umsetzung des Vorhabens geregelt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil

Das Gemeindegebiet von Weil liegt im Norden des Landkreises Landsberg am Lech und im Westen der Region München. Der Hauptort Weil befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Neben dem Hauptort hat die Gemeinde weitere fünf Ortsteile, zu denen auch Schwabhausen zählt.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar. Über die nördlich von Weil verlaufende St 2027 besteht zudem Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

2.2 Lage Plangebiet

Schwabhausen ist mit rund 1.200 Einwohnern, direkt nach dem Hauptort Weil mit rund 1.400 Einwohnern, der mit Abstand zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde und verfügt, wie Weil über eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich mittig in der Ortslage, welche von der Staatsstraße 2054 (Penzinger Straße) in Nord-Süd-Richtung gequert wird. Südöstlich der Penzinger

Straße liegen neuere Baugebiete, welche sich ab Ende der 70er Jahre nördlich des ehemaligen Bahnhofes Schwabhausen entwickelt haben. Nordwestlich der Penzinger Straße liegt der Altortbereich Schwabhausens, welcher entlang der Dorfstraße noch durch stattliche alte Hofstellen geprägt ist. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich dieser den Ortsteil Schwabhausen charakterisierenden Gebiete.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist in Schwabhausen über die südwestlich angrenzende Dorfstraße erschlossen. Die Staatsstraße St 2024 grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Diese verläuft von Südwest nach Nordost durch den Ortsteil Schwabhausen und bindet den Ortsteil an das nächstgelegene Unterzentrum Geltendorf mit Versorgungseinrichtungen und Bahnhof (S-Bahn Anschluss an München, Regionalbahnanschluss nach Augsburg) an. Östlich des Plangebiets ist die Einmündung der Kreisstraße LL7 in die St 2024 gelegen. Über die Kreisstraße ist der Nachbarort Eresing sowie die Autobahnanschlussstelle zur A96 Windach erreichbar.

Der Ortsteil Schwabhausen ist über die Regionalbuslinien 60, 61 und 913 der LVG (Landsberger Verkehrs Gemeinschaft) u.a. an den Hauptort Weil und weitere Ortsteile, sowie den Bahnhof Geltendorf und die Kreisstadt Landsberg angeschlossen.

2.4 Plangebiet und dessen Beschaffenheit

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt: im Norden durch die Bestandsbebauung Zägelstraße und Dorfstraße, im Westen und Süden durch die Dorfstraße, im Osten durch die durch die Penzinger Straße (St 2054).

Es umfasst die Fl.Nrn. 678/11 und 681/1 zur Gänze sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 56/2 (Dorfstraße) und 219/2 (Penzinger Straße), alle in der Gemarkung Schwabhausen gelegen mit einer Größe von rund 0,72 ha.

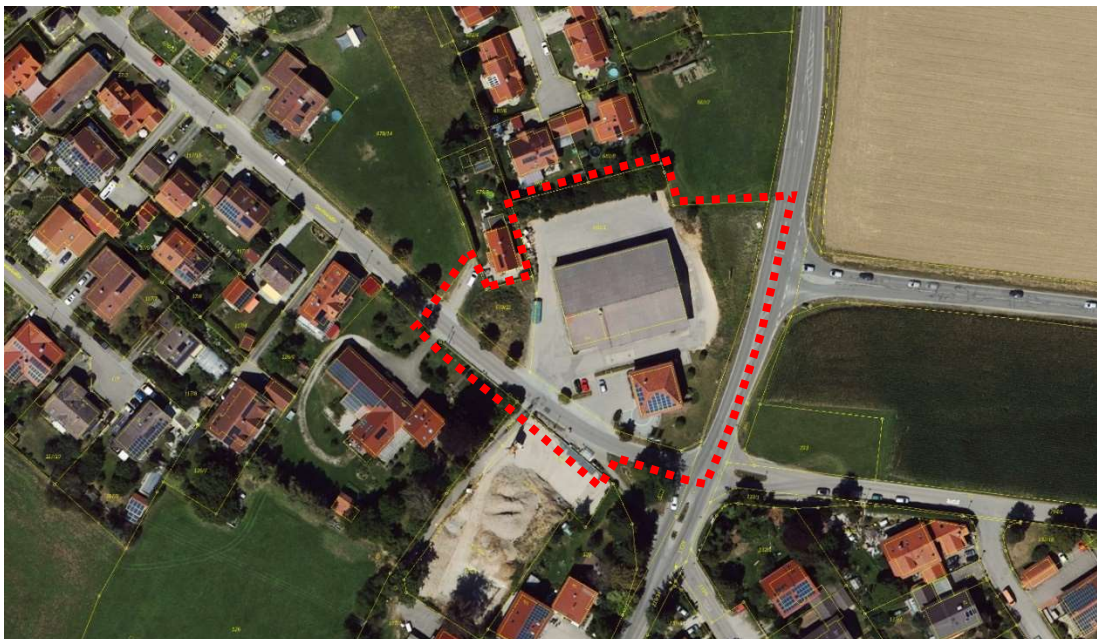


Abb. 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand September 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Auf der Fl. Nr. 681/1 befindet sich ein zweigeschossige Walmdach-Gebäude, das von der VR-Bank Landsberg-Ammersee als Geschäftsstelle genutzt wird.

Nördlich davon liegt eine große Lagerhalle, welche lange als Raiffeisenmarkt genutzt wurde, nun jedoch mehreren Jahren leer steht. Westlich des Bankgebäudes zur Dorfstraße hin liegen Kundenstellplätze, die Flächen rund um die Lagerhalle sind weitgehend asphaltiert und dienen als Umfahrungs-, Abstell- und Lagerflächen. Zu den nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden Zagelstraße 12 und 15 ist ein niedriger Erdwall geschüttet, der mit verschiedenen Sträuchern bewachsen ist. Großbäume bestehen hier nicht. Die östlichen Grundstücksflächen zur Staatsstraße hin sind als Rasenflächen angelegt.

Die Fl.Nr. 678/11 liegt brach, an der Nordwestseite liegt die Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude Dorfstraße 49 auf der benachbarten Fl.Nr. 678/8.

Nördlich grenzen die bereits angesprochenen Wohnnutzungen Zagelstraße und Dorfstraße (zweigeschossige Satteldachgebäude) und Grünflächen an.

Östlich der am Plangebiet verlaufenden Penzinger Straße (St 2054) grenzt die freie Feldflur mit intensiv genutzten Ackerflächen an, von Osten münden die Kreisstraße LL7 (von Eresing kommend) und die Eresinger Straße (alte Gemeindeverbindungsstraße nach Eresing) in die Penzinger Straße ein. Auf Höhe der Einmündung der Eresinger Straße zweigt die Dorfstraße von der Penzinger Straße aus nach Nordosten in den Altortbereich Schwabhausens ab. Hier besteht eine Querungshilfe über die Staatsstraße, eine Grüninsel mit einem mächtigen Laubbaum sowie eine Bushaltestelle.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf ein bereits baulich genutztes Areal im Innenbereich der Ortslage Schwabhausen beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Urbanes Gebiet - MU) beträgt ca. 0,52 ha; es wird eine zulässige Grundfläche GR von insgesamt 2.280 m² festgesetzt. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels

3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientierte sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Weil ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

Folgende weitere Ziele und Grundsätze des LEP 2023, die in besonderem Maße durch die Aufstellung des Bebauungsplans Beachtung finden sind zu nennen:

- *Zu Schaffung oder Erhaltung gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen sind die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (LEP 2023, 1.1.1 Z/G)*

- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (LEP 2023, 1.1.3 G)

Ferner wird durch die sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Grundstücks im unmittelbaren Siedlungszusammenhang dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im besten Maße nachgekommen.

3.3 Regionalplan

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als hier ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

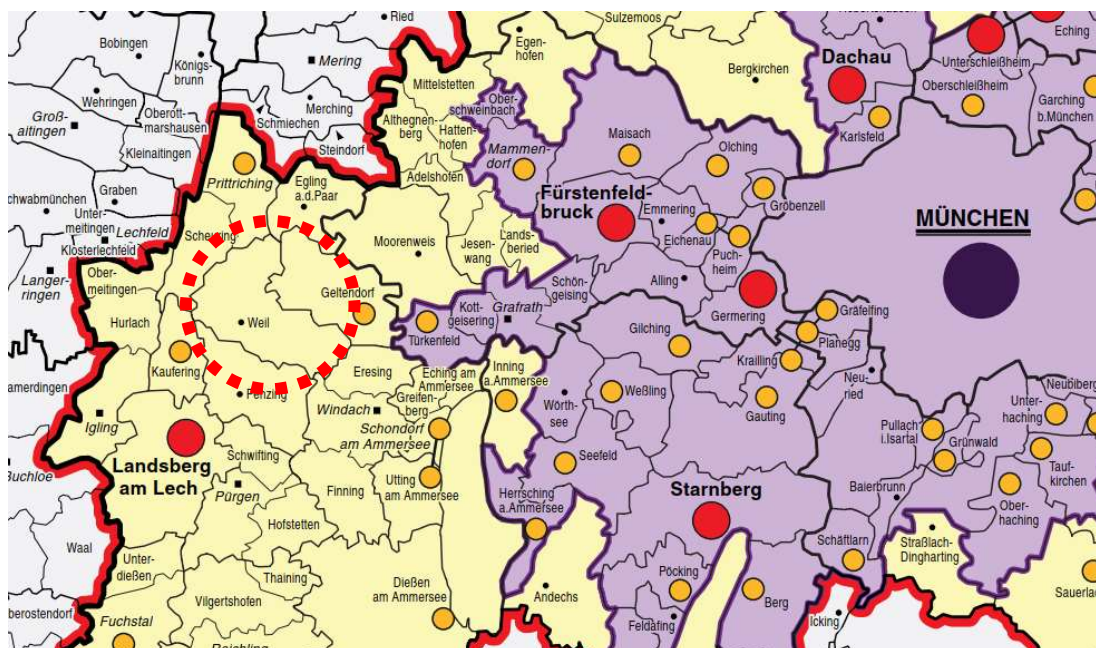


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan, welche durch den Bebauungsplan besondere Beachtung finden:

Zum Punkt Herausforderungen der regionalen Entwicklung (A I):

- Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden.

Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden. (G 2.3)

Zum Punkt Siedlung und Freiraum (B II):

- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G 1.2)*
- *Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z 1.4)*
- *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (G 1.5)*
- *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (G 1.6)*
- *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (Z 2.2)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (Z 4.1)*

3.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil als Dorfgebiet MD mit Eingrünung und Anbauverbotszone zur östlich angrenzenden Staatsstraße dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil mit Kennzeichnung des Plangebiets; ohne Maßstab

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwabhausen - Ortsmitte“, der als zulässige Art der baulichen Nutzung nunmehr ein Urbanes Gebiet MU festsetzt, entsprechen somit nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU anstatt eines Dorfgebiets MD nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.5 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht im überwiegenden Teil kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan „Zagelfeld“ aus dem Jahr 1999 an. Dieser setzt für einen Teilbereich der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der als Stich ausgebildeten Zagelstraße ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO fest. In offener Bauweise sind hier Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 zulässig. Die Wandhöhe darf max. 4,20 m (ab OK Fertigfußboden im EG) betragen, es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32-42° zulässig. Die max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

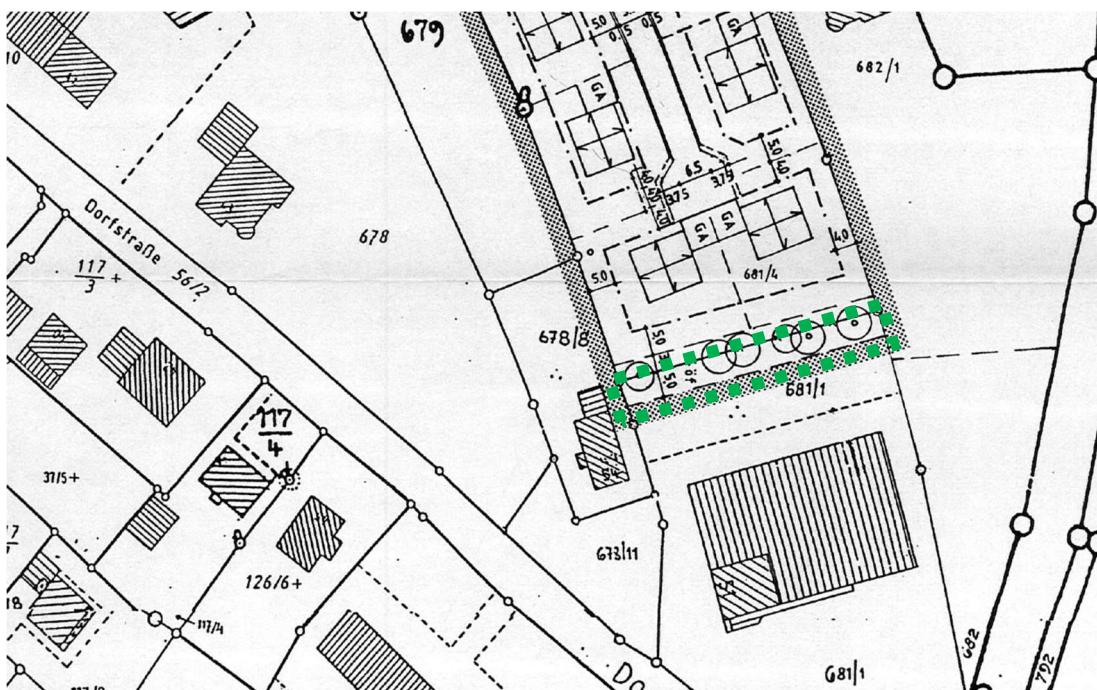


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zagelfeld“ der Gemeinde Weil mit Kennzeichnung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt südlich der Bauparzellen, auf der planungsgegenständlichen Fl.Nr. 681/1, einen 5 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche fest. Dieser

Streifen sollte als Abschluss des eher mit Wohngebäuden genutzten Mischgebiets zur südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung des ehemaligen Raiffeisenmarkts dienen. Die Fläche wurde jedoch nie als öffentliche Grünfläche umgesetzt, sondern verblieb in der Fl.Nr. 681/1. Mit abgeschobenem Oberboden wurde hier ein kleiner Wall aufgeschüttet, auf welchem verschiedenen Sträucher aufgewachsen sind.

Dieser Grundstücksanteil der Fl.Nr. 681/1 liegt nunmehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwabhausen – Ortsmitte“. Dieser ersetzt den Bebauungsplan „Zagelfeld“ hier zur Gänze.

Als eine wesentliche gemeindliche Satzung ist die Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – KfzSPS) in der Gemeinde Weil zu nennen. Diese ist in ihrer jeweils geltenden Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Um, nach Abriss der alten Lagerhalle auf dem Gelände der VR-Bank, die Neuerrichtung von vier Gebäuden mit Wohnungen, Seniorenwohnungen, zweier Wohngruppen für Senioren und einer Tagespflegeeinrichtung in der Ortsmitte Schwabhausens durch die HELU Wohnbau GmbH, Langerringen, bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landsberg a. L. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die gegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 678/11 und 681/1 sollen als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a Baunutzungsverordnung – BauNVO - mit der Zweckbestimmung festgesetzt werden. Durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Umsetzung der bereits vorliegende Objektplanung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gesichert. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen dienen dazu, das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird das Vorhaben der HELU Wohnbau GmbH detailliert dargestellt, u.a. mit Angaben zur Aufteilung der Wohnungen und der Stellplätze, der Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen und der Übergangsbereiche zwischen privater Fläche und den angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, der HELU Wohnbau GmbH geschlossen wird, werden zudem verschiedene Regelungen zur Umsetzung und Kostenübernahme verbindlich getroffen.

Das Bestandsgebäude der VR-Bank ist Bestandteil des Bebauungsplans, jedoch nicht des Vorhabenplans und Durchführungsvertrags. Somit können spätere Vorhaben hier durch den Eigentümer entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans generell errichtet werden.

5 Planerisches Konzept und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die HELU Wohnbau GmbH hat als Vorhabenträger erste Konzepte erarbeitet und diese im Gemeinderat Weil vorgestellt. Nach Beratung im Gremium und mit dem Bauamt der Gemeindeverwaltung wurden diese Konzepte überarbeitet und die gemeindlichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung, der Höherentwicklung, der Baukörperstellung, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Gestaltung der Freiflächen und angrenzenden Verkehrsflächen berücksichtigt.

Das final abgestimmte Konzept wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Zur Umsetzung und Sicherung des Konzepts werden die im Folgende erläuterten Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Dieses greift die für eine Ortsmitte typische gemischte Nutzung auf (MD im Flächennutzungsplan festgesetzt), belässt jedoch grundsätzlich eine andere Gewichtung der Wohnanteile zu.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die, gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) im MU unzulässig. Die Gemeinde möchte hier ggf. entstehende städtebaulichen Spannungen sowie durch diese Nutzungen ausgelöstes erhöhtes Verkehrsaufkommen vermeiden.

Hinsichtlich der genauen Zusammensetzung der Nutzungen innerhalb der Teilflächen MU 1a und MU 1b sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB hier nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Weil verpflichtet hat.

Der Teilbereich MU 2 des Urbanen Gebiets, ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, er wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. D.h. hier können Vorhaben entsprechend des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als wesentliches Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundfläche GR in m² je Baugewert festgesetzt. Zusammengerechnet sind auf dem Baugrundstück 2.280 qm Grundfläche zulässig, was einer Grundflächenzahl GRZ von knapp 0,4 entspricht.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

Zur Minimierung der Auswirkungen eines hohen Versiegelungsgrads bei einer Gesamt-GRZ (resultierend vor allem auch aus der Unterbauung mit einer Tiefgarage) wird festgesetzt, dass eingeschossige Gebäudeteile und die TG-Zufahrt mit extensiv begrüntem Dach mit mindestens 10 cm Substratauflage zu errichten sind. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung (durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 0,40 m, im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen von mindestens 1,0 m) auszuführen und zu begrünen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die neuen Hauptbaukörper Nr. 1, 2, 3 und 4 im MU 1 a/b dürfen dabei mit 3 Vollgeschossen errichtet werden, das Bestandsgebäude ist weiterhin mit zwei Vollgeschossen zulässig. Der Verbindungsbau zwischen Baukörper 3 und 4 sowie möglicher erdgeschossiger Anbau beim Bestandsgebäude werden nur mit einem Vollgeschoss zugelassen.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Dabei sind Wandhöhen zwischen 7,0 m bis max. 9,4 m und Firsthöhen zwischen 9,0 m bis max. 12,7 m zulässig. Für das Bestandsgebäude der VR-Bank (MU 2) orientieren sich die zulässigen Höhen am Bestand, im MU 1a wird durch die Festsetzung der Wandhöhe von 8,0 m, verbunden mit der Festsetzung eines steilen Satteldachs) Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung genommen, die zulässige Firsthöhe von 12,7 m ermöglicht eine Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss. Für eingeschossige Bauteile wird eine max. WH von 4,20 m begrenzt. Damit wird insbesondere der Verbindungsbau zwischen den beiden Hauptbaukörpern Haus 3 und 4 in seiner Höhe reduziert, bedrängende Wirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung zu minimieren.

Die Wandhöhe ist jeweils traufseitig, in Außenwandlage ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Die zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wird in den Baugevierten MU 1a/b und MU 2 jeweils durch einen Höhenbezugspunkt in m ü. NHN definiert, welcher anhand der vorhandenen Geländehöhen und Umgebungsbebauung ermittelt wurde und nur geringen Spielraum zulässt (max. 20 cm Über-/Unterschreitung). Auch hier wird insbesondere Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung genommen und die neu entstehenden Baukörper werden leicht in das Gelände „gedrückt“.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch klar gefasste Baugrenzen festgesetzt, dem Vorhabenträger wird nur ein kleiner Spielraum hinsichtlich der Baukörper innerhalb der Baugrenzen ermöglicht.

Dabei werden insbesondere Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (Anbauverbotszone der Staatsstraße) und zur bestehenden Nachbarbebauung im Norden eingehalten.

Die vorgegebene Baukörperstellung schirmt das Areal vor Lärmimmissionen der Staatsstraße im Osten ab, bildet einen halböffentlichen Freiraum (Hofffläche mit Grün, Spielplatz und Sitzgelegenheiten zwischen den Gebäuden), lässt gute belichtet Fassaden und Grundrisse zu und ermöglicht weiterhin eine Besonnung der nördlich angrenzenden Gartengrundstücke.

Die festgesetzte Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Es gelten darüber hinaus die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6), so wird die ausreichende Belichtung und Belüftung benachbarter Gebäude weiterhin gesichert.

Als zulässige Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung des Baugebiets in den vorhandenen baulichen Bestand und der Schaffung eines gestalterischen Übergangs zwischen Altortbereich im Nordwesten und der Siedlungsbereiche südöstlich der Penzinger Straße, werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

So sind für die Baukörper 1 und 2 – in Anlehnung an das Bestandsgebäude der VR-Bank - flach geneigte Walmdächer (20-25° Dachneigung) zugelassen. Bei optimaler Ausnutzung der Baukörper mit drei Vollgeschossen wird somit die wahrnehmbare Gesamthöhe entsprechend reduziert. Weitere gestalterische Elemente (z.B. abgesetztes Obergeschoss – siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) tragen zur angepassten Höhenentwicklung bei.

Für die Baukörper 3 und 4 werden als verbindendes gestalterisches Element zur angrenzenden Bebauung nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-35 ° zugelassen. Der Gebäudefirst muss mittig, über die Gebäudelängsseite verlaufen. Zur Erhaltung einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln nur bei den Satteldachgebäuden zugelassen. Je Dachseite darf die Summe ihrer Breite max. 1/3 der Dachlänge betragen, ihr Abstand untereinander sowie zum Ortgang wird auf mindestens 2,0 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind generell bei allen Gebäuden unzulässig.

Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegel- und naturrot, rotbraun und braun sowie grau und antrazith zulässig. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratauflage 10 cm) auszuführen. Somit kann durch die Speicherung von Niederschlagswasser in der Substratschicht Retentionsraum geschaffen und das Kleinklima durch Verdunstung positiv beeinflusst werden.

Nebenanlagen sind auch mit begrüntem Flach- oder Pultdach mit einer max. Dachneigung bis 15° zulässig, für untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen mit über 5° Dachneigung werden auch gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen sowie Eindeckungen in Glas zugelassen.

5.6 Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach auszuführen. Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° dürfen Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert, in von der Dachneigung der Dachfläche abweichenden Neigungen errichtet werden. Um ihre Sichtbarkeit zu reduzieren, haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten, ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) wird auf 0,60 m begrenzt.

Zum Schutz benachbarter Grundstücke und Straßen sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen hierauf ausgehen.

5.7 Garagen und Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen sind unzulässig, die erforderlichen Stellplätze sind in der zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen oder als offene oberirdische Stellplätze anzulegen. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Somit können ausreichend Abstände zu Nachbargrundstücken eingehalten werden, es verbleiben Flächen, die zur Versickerung von Niederschlagswasser und für Baumpflanzungen optimal genutzt werden können.

Die nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung (durchwurzelbare Substratschicht) von mindestens 0,40 m Höhe auszuführen und zu begrünen.

Die vorgesehene überdachte Tiefgaragenzufahrt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes und mit extensiv begrüntem Pult- oder Flachdach mit einer max. von Dachneigung 10° auszuführen.

Um bedrängende Wirkungen von Nebenanlagen auszuschließen, ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Offene Stellplätze sind mit Rasengitter oder Rasenfugen-Pflaster auszuführen, um eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu ermöglichen.

5.8 Einfriedungen

Zur offenen Gestaltung des Baugebiets sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente (z.B. Holzstaketen, Stabgitter, Maschendraht) sockellose Zäune mit einem Abstand zum Boden von 10 cm

zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, mit Sichtschutzstreifen oder -Matten verkleidete Zäune etc. sowie Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) etc. sind unzulässig. Einfriedungen aus Schnitthecken mit heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn, u.ä.) werden zugelassen, ebenso wie flächig geschlossene Sichtschutzzäune zwischen Terrassen, wenn sie nicht mehr als 2,0 m vor die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.

Somit soll ein offener Charakter des Vorhabens gesichert werden.

5.9 Geländeänderungen und Stützmauern

Das vorhandene Gelände ist weitgehend eben, wesentliche Geländeänderungen für eine Bebauung sind grundsätzlich nicht erforderlich. Zum Anschluss der Flächen an die bestehenden Verkehrsflächen, zur Sicherung von Gebäuden vor Oberflächenwasser und zur Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten werden Auffüllungen der Baugrundstücke zugelassen. Sind werden auf Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und zur Anlage von ans Hauptgebäude anschließender Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Auffüllungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und zur Herstellung von Pflanzflächen werden ebenfalls zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 1,5 m zur Fassade.

Erforderliche Geländeänderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden.

Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,8 m über Oberkante Gelände zugelassen. Sie müssen aus nachbarschützenden Belangen mindestens 1,0 m Abstand zu Grundstücksgrenzen sowie untereinander einhalten. Die Errichtung kommun (gemeinsam) errichteter Stützmauern auf der Grundstücksgrenze wird jedoch zugelassen.

5.10 Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebiets sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum entlang der Dorfstraße vorgesehen. Auf dem Baugrundstück sind zudem Laubbaumpflanzungen im Innenhof wie in den Randbereichen vorgesehen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen. Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung (durchwurzelbare Substratschicht) von mindestens 0,40 m auszuführen und zu begrünen. Im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen ist die Erdüberdeckung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m auszuführen. Für festgesetzte Baumpflanzungen

ist eine offene, unbefestigte Baumscheibe von mind. 5 m² Fläche und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 15 m³ vorzusehen.

Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Mit den Bauunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, zu Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, zu Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie zu den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung macht.

Die Pflanzung von Schnithecken aus Nadelgehölzen oder Kirschlorbeer unzulässig, um hier bedrängende Wirkungen und Verschattungen zu vermeiden und die Pflanzung von heimischen Sträuchern mit höherem Nutzen für Tierwelt zu fördern.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zudem festgesetzt, dass Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Diese haben ebenfalls einen nur geringen Wert als Habitat- oder Nahrungsflächen für die heimische Fauna und tragen zudem zur Aufheizung von Baugebieten und zur Reduzierung der Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht bei.

6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

6.1 Umwelt- und Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen.

6.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein Kurzgutachten bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben „Weil Schwabhausen: Abriss Lagerhalle“ durch Dr. Andreas Schuler- Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm erstellt. Das Gutachten in der Fassung vom 26.10.2024 liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen einer Begehung wurde festgestellt, dass das abzubrechende ehemalige Lagergebäude des Raiffeisenmarktes von Vögeln (Bachstelze, Hausrotschwanz) genutzt wird. Einzelne Kotpellets von einer Fledermaus konnten im obersten Stockwerk verzeichnet werden. Es scheint sich um einen einzelnen Einflug oder ein Tagesquartier zu handeln, Nachweise für eine aktuelle bzw. dauerhafte Nutzung durch Fledermäuse konnten nicht erbracht werden.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurde folgende Maßnahmen vorgeschlagen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden:

V1: Abriss Gebäude vor April

Abriss des Gebäudes von November bis Ende März. Vor Abrissbeginn ist die Backsteinwand ab ca. 1 Stunde nach Sonnenuntergang mit einem Baustrahler zu beleuchten, damit sich keine Fledermäuse kurzfristig ansiedeln.

V2: Ersatzquartiere und Nistkästen

Aufhängen von folgenden Quartier- bzw. Nistkästen am Neubau bzw. im direkten Umfeld:

- Ein Fledermaus-Flachkasten
- Ein Halbhöhlenkasten für die Bachstelze
- Ein Höhlenkasten für Haussperlinge

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern, werden darüber hinaus folgende durchzuführende Vorkehrungen in den Hinweisen aufgeführt:

- Die Baufeldfreimachung darf nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht (z.B. UV-freie warm-weiße LED-Lampen oder Natriumdampflampen mit gelbem Licht bei Straßenbeleuchtungen). Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Weil trägt dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans deutlich Rechnung.

Das bereits bestehende Baurecht wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung konkretisiert, die geplante Nutzungsdichte (bis zu 43 Wohneinheiten möglich) so geordnet, dass eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks zusammen mit der Schaffung von Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten ermöglicht wird.

Eine weitere Inanspruchnahme von bislang baulich ungenutzten Außenbereichsflächen geht mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht einher, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Durch die Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur können hier Flächen intensiver und effizienter genutzt werden, die erforderlichen Flächenversiegelungen im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle werden damit deutlich reduziert.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung werden keine Flächen neu in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Geltungsbereich.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen und wassersensibler Bereiche. Im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen muss aber grundsätzlich überall mit Überschwemmungen durch Starkregenereignisse gerechnet werden.

Im Sinne der klimawirksamen Retention von Niederschlagswasser und der Kühlung durch Verdunstungskälte wird festgesetzt, dass Dächer von Tiefgaragenzufahrten und erdgeschossigen Gebäudeteilen zwingend mit extensiver Dachbegrünung auszuführen sind.

Die nachfolgende Tabelle fasst weitere Planungsziele des Bebauungsplans mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	• Randlage zu großen Freiflächen, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit den anschließenden Freiflächen und freier Feldflur durch lockere Baustruktur und Freiräume möglich, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen, keine Beeinträchtigung wesentlicher Frischluftleitbahnen • Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten und eingeschossigen Gebäudeteilen, Verdunstungskühlung der begrünten Dachflächen und der erdüberdeckten Tiefgarage
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation, Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, • Festsetzung der EG-Rohfußböden mit einer Mindesthöhe • Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und deren Öffnungen
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	• Minderung des Versiegelungsgrades durch angepasste Festsetzung der GRZ-Überschreitung sowie zu wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, • zulässige Verwendung klimaresistenter Laubbaum-Arten im Straßenraum und zu Pflanzungen auf Tiefgaragen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	• Verzicht von Dachaufbauten zur optimalen Ausnutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, • verdichtete Bauweise und Verzicht auf Dachaufbauten zur Reduzierung der Außenflächen • Unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	• Festsetzung von Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf dem Grundstück • Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung und unmittelbare Lage im Ortskern • Nutzung solarer Strahlungsenergie

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.10.2024, Auftrags-Nr. 8868.1 / 2024 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH zum Verkehrslärm werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet (MU) teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Im vorliegenden Fall scheidet ein aktiver Lärmschutz im Plangebiet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Einfallswinkel, geplante Gebäudehöhen) aus, weshalb eine Grundrissorientierung bzw. ein passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude zu berücksichtigen ist.

Die lärmtechnischen Berechnungen zum Parkverkehr durch die geplante Nutzung ergaben keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.10.2024, Auftrags-Nr. 8868.1 / 2024 - TK, ist Bestandteil des Bebauungsplans

Auszugsweise werden die maßgeblichen Außenlärmpegel der in der Anlage 4.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt:

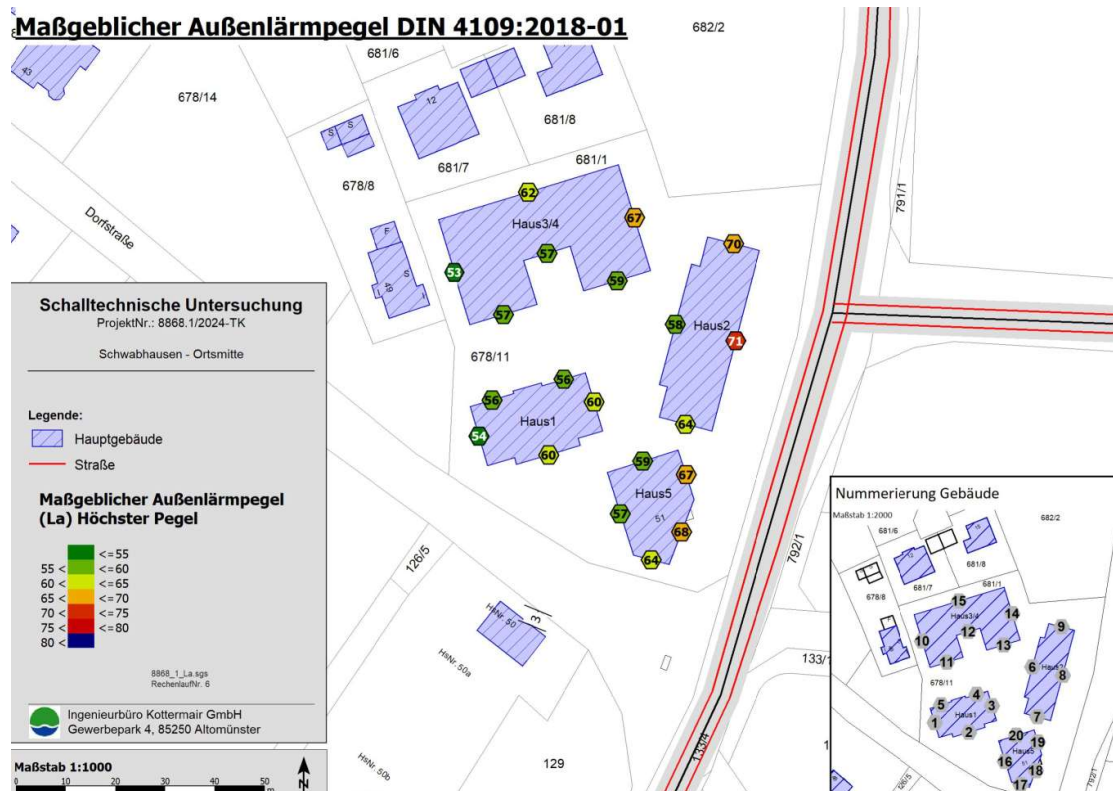


Abb. 5: Übersichtsgrafik gem. schalltechnischer Untersuchung – Anlage 4.1, Ingenieurbüro Kottermair GmbH; ohne Maßstab

9.2 Grundwasser

Bei Kleinrammbohrungen im Nahbereich (gegenüberliegende Straßenseite der Dorfstraße Fl.Nr. 127/1, durchgeführt im Juni 2020) wurde bei einer Endteufe von auf 580,83 m ü.NN weder Schichten- noch Grundwasser angetroffen. Nach Daten aus näherem Umfeld ist mit einem zusammenhängenden Grundwasservorkommen erst mit Flurabständen bei etwa 5 m bis tiefer zu rechnen.

Aufgrund fehlender, langjähriger Grundwassermessstellen in der Umgebung können zum Grundwasserstand jedoch keine gesicherten Aussagen gemacht werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen ist. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

9.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensibler Bereiche.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und

deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

9.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen, sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen

9.5 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im unmittelbaren Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Vorhandene Baudenkmäler in Schwabhausen, im weiteren Verlauf der Dorfstraße nach Nordwesten hin gelegen (z.B. die Kapelle St. Leonhard, die Pfarrkirche Hl. Kreuz und das Pfarrhaus), stehen nicht in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Vorhaben, so dass keine Betroffenheiten zu erwarten sind.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das bereits bebaute Grundstück ist an öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

9.6.1 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Weil ist Mitglied im Abwasserzweckverband Penzing-Weil.

Anfallendes Schmutzwasser auch weiterhin über einen Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Dorfstraße der Kläranlage Weil zuzuführen.

9.6.2 Niederschlagswasser

Entsprechend den vorliegenden Erkenntnissen aus der näheren Umgebung liegt der Vorhabensbereich über quartären Kiesschichten, welche als gut wasserdurchlässig einzuschätzen sind. Da im Nahbereich bei Kleinrammbohrungen bei einer Endteufe von auf 580,83 m ü.NN kein Grundwasser angetroffen wurde (siehe Punkt 9.2 – Grundwasser), ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen, so dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser möglich ist.

Es wird daher festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken zu versickern ist. Mit den Bauunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan u.a. mit Angaben zu den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

9.6.3 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung des Gemeindegebiets mit erfolgt über die LEW Lechwerke AG.

Ein Anschluss an das Elektrizitätsnetz besteht

9.6.4 Trinkwasser

Die Versorgung des Gemeindegebiets Weil mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe, in welcher die Gemeinde Weil Mitglied ist.

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung besteht.

9.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist die Kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Landsberg zuständig.

Über die angrenzende Dorfstraße kann das Plangebiet mit Müllfahrzeugen angefahren, Abfallbehälter können zur Abholung an der Straße abgestellt werden.

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 0,72 ha werden öffentliche Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün) sowie Nettobauflächen (Urbanes Gebiet) in folgender Größenordnung festgesetzt:

0,14 ha	öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)
0,58 ha	Netto-Baufläche (Urbanes Gebiet)
0,72 ha	Geltungsbereich BP

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Durch den Vorhabenträger ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zügige bauliche Umsetzung beabsichtigt. Mit den Abbrucharbeiten des ehemaligen Raiffeisenmarktes wurde zwischenzeitlich begonnen.

Mit dem Bebauungsplan wird MU 1a und 1b Baurecht für vier Mehrfamilienhäuser geschaffen.

In den Baukörpern 1 und 2 ist die Errichtung von insgesamt 28 Wohneinheiten (11 Dreizimmer-Wohnungen, 16 Zweizimmer-Wohnungen und eine Einzimmerwohnung) vorgesehen. In den Baukörpern 3 und 4 sollen im Erdgeschoss eine Tagespflege-Einrichtung sowie zwei Senioren-Wohngemeinschaften für insgesamt 11 Bewohner geschaffen werden. In den Obergeschossen sind altersgerechte Wohnungen geplant: 13 Zweizimmer-Wohnungen und 2 Dreizimmer-Wohnungen. Nähere Regelungen,

etwa zu Wohnungsgrößen, ergänzenden Nutzungen, etc. obliegen den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Weil und den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

Bei durchschnittlichen Belegungen der Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen zwischen 1-3 Personen und den Vollbelegungen der Senioren-WGs ist von einer Bewohnerzahl zwischen 70-90 Personen zu rechnen.

Das Bestandsgebäude der VR-Bank wird zunächst weiterhin mit einer Bankfiliale genutzt, im Zuge anstehender Überlegungen zur Anpassung des Nutzungskonzeptes wird über ergänzende gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen nachgedacht.

Die Gemeinde Weil rechnet durch die Umsetzung des Vorhabens zeitnah mit der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums, gerade im Segment kleinerer Wohneinheiten und seniorengerechter Wohnungen. Zudem wird durch die Tagespflege eine Betreuungseinrichtung für Senioren vor Ort geschaffen. Durch gemeinsame nutzbare Freiflächen und die Anbindung die unmittelbare Lage in der Ortsmitte wird eine Belebung des zentralen Bereichs geschaffen und eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll nachgenutzt.

Die Umsetzung der festgesetzten gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen gewährleisten eine Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.