

Gemeinde Weil

Bebauungsplan „Weil - Wolfgangstraße“

Begründung
zur Planfassung vom 04.06.2019

Auftraggeber: Gemeinde Weil
Landsberger Straße 15
86947 Weil
Tel.: 08195 9313-0
Fax: 08195 9313-30
e-mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH
Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabine Korch
M.Sc. Klima- und Umwelt-
wissenschaften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
2.1	Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil	2
2.2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	5
5	Anlass und Ziel der Planung.....	6
6	Planerisches Konzept.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Zahl der Wohnungen	8
6.4	Mindestgrundstücksgröße	8
6.5	Baugrenzen / Bauweise.....	8
6.6	Bauliche Gestaltung	8
6.7	Garagen und Carports.....	10
6.8	Einfriedungen	10
6.9	Geländeveränderungen und Stützmauern	10
6.10	Grünordnung	10
7	Technische Infrastruktur	11
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
7.2	Ver- und Entsorgung	11
7.3	Niederschlagswasser	11
8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
9	Belange des Umweltschutzes.....	14
10	Belange des Denkmalschutzes	14
11	Flächenbilanz	15
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16
	Anlage: Angaben zum speziellen Artenschutz - Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	17

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weil – Wolfgangstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 231, 232, 233, 131/11 (Teilfl.), 229 (Teilfl.), 236/1 (Teilfl.) sowie 237 (Teilfl.) der Gemarkung Weil. Er hat eine Größe von rund 2,56 ha.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit 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.

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 Weils 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, in rund 12 km Entfernung gelegen, 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 in ca. 7 km Entfernung am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

2.2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich fußläufig westlich der Ortsmitte im Hauptort Weil. Hier sind auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen sowie die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht.

Es schließt sich nördlich an die bestehende Wohnbebauung am Gansfeld an. Diese ist überwiegend durch große Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Gartenbereichen geprägt. Die bestehende Wolfgangstraße, welche das Plangebiet nach Osten/Südosten hin begrenzt, dient als rückwärtige Erschließungsstraße der vorhandenen Bebauung zwischen Wolfgangstraße und der Landsberger Straße. Hier besteht eine dorfgbietstypische Mischnutzung zwischen Landwirtschaft, gewerblicher Nutzung und Wohnen.

Westlich und nördlich an das Planungsgebiet schließt sich die freie Feldflur an. In diesem Bereich ist auch die Kapelle St. Wolfgang am Kreuzweg gelegen.

Das Plangebiet ist selber weitgehend eben und ist von einer Höhe von max. ca. 587 m üNN im Südwesten (Bestandsbebauung zwischen Am Gansfeld / Wolfgangstraße) auf ca. 585 m üNN im Norden leicht abfallend. Es wird weitgehend als Grünland sowie als Pferdekoppeln intensiv genutzt, nordwestlich der Wolfgangstraße stehen ca. zehn größere Birken in einer Gruppe im Plangebiet.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Weil entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehende keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Weil ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) 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,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)*

Darüber hinaus soll *„die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G)* und es sind *„die vorhandenen Potentiale*

der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, 3.2 Z).

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Verbindung Oberzentrum München – Mittelzentrum Landsberg) im Süden tangiert.

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

Folgende zu beachtende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B II G 1.1 bis G 1.6):

- „Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.
- Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.“

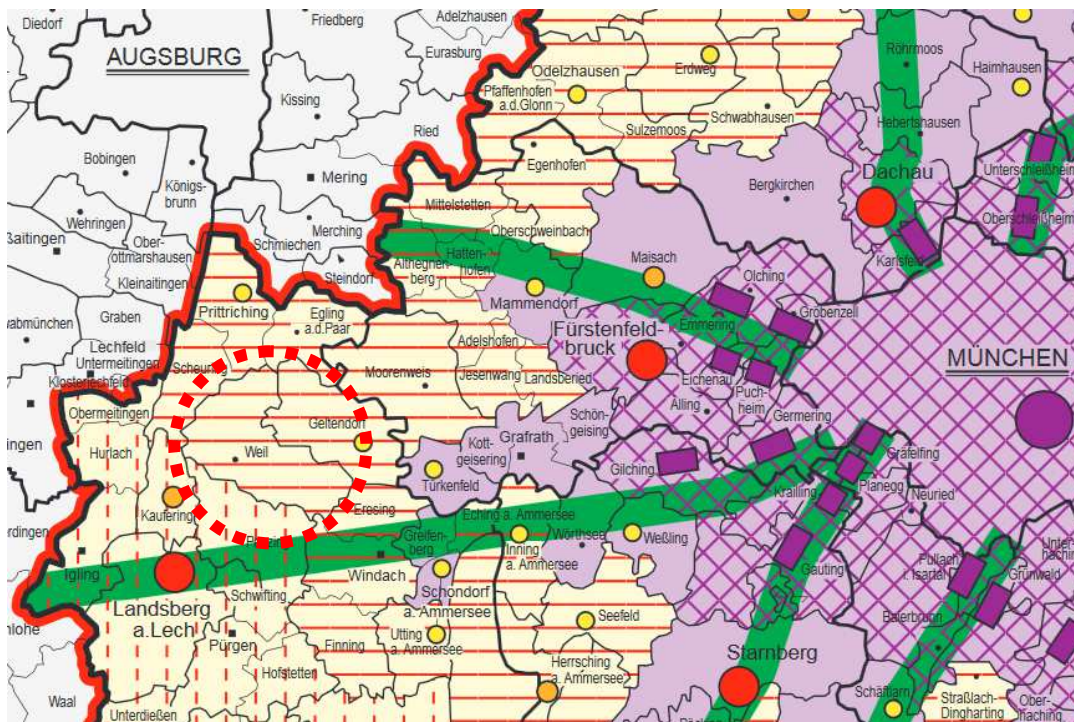


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 01.04.2013, ohne Maßstab

Für das Gemeindegebiet von Weil trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ mit folgenden Grundsätzen (A I G 2.2) sowie Ziele zur Weiterentwicklung:

- „*Stärkung der Wirtschaftsstruktur*
- *Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots*
- *Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend*
- *Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder*
- *Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen.“*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *Auf eine Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden. (BII G 5.1.1)*
- *Die finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Schaffung und zum Unterhalt preiswerter Wohnungen sollen vordringlich eingesetzt werden. (BII G.5.1.2)*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Das Planungsgebiet wird hier als Fläche für die Landwirtschaft im Anschluss an Wohnbauflächen im Süden und Dorfgebietsflächen im Osten dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a 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 nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 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 kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Baugebiets, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenpotenziale zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken stehen in Weil nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich), bzw. innerhalb des Umgriffs rechtskräftiger Bebauungspläne sind nicht verfügbar. Diese Baugrundstücke befinden sich allesamt im Privateigentum - die Gemeinde Weil hat keinen Zugriff auf diese Baugrundstücke. Diese werden v.a. für den künftigen Bauwunsch von Familienmitgliedern oder als Wertanlage zurückbehalten, bzw. werden auch als Gartenflächen genutzt, so dass eine Bebauung, bzw. eine Veräußerung auf dem freien Markt kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Eine bauliche Umsetzung dieser Flächen ist durch die Vergabe der Grundstücke im Baulandentwicklungsmodell durch die Gemeinde Weil kurz- bis mittelfristig zu erwarten. Durch die bauliche Arrondierung des westlichen Ortsrands Weils, die Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und die Festsetzungen des Bebauungsplans wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach Ansicht der Gemeinde Weil nachgekommen.

5 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken aus der ortsansässigen Bevölkerung wie auch allgemein. Dieser Nachfrage stehen von gemeindlicher Seite aus keine Bauflächenpotenziale gegenüber.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um den nachweislich hohen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Insbesondere die örtliche Bevölkerung mit mittlerem Einkommen soll damit erreicht werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauland soll dabei an den allgemeinen Zielen einer maßvollen Siedlungsentwicklung ausgerichtet sein. Vorhandene Erschließungen sollen genutzt und optimiert werden. Es sollen flächensparende und dennoch ortsbildverträgliche Bauformen ermöglicht werden und ein ins Landschaftsbild eingebundener Ortsrand entstehen.

6 Planerisches Konzept

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen soll durch eine qualitätvolle Eingrünung der westliche Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden.

Die Mischung der unterschiedlichen Größen der Baugrundstücke für unterschiedliche Haustypen und durch verdichtete Bauweisen (Einzel- und Doppelhäuser) soll auch für weniger einkommensstarke Personengruppen Angebote der Eigentumsbildung schaffen.

Eine verkehrsberuhigende Straßenführung mit Begrünung, die Bildung von kleineren Seitenstraßen mit Wohnstraßencharakter, eine umfassende Eingrünung zur freien Landschaft und damit die Vernetzung des Baugebiet mit dieser, soll ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität in Ortsrandlage bilden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem bereits vorhandenen Bestand im unmittelbar südlich angrenzenden Baugebiet (Bereich Am Gansfeld, Bergäckerstraße, Am Südfeld).

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da sie nach Ansicht der Gemeinde Weil nicht den Charakter des geplanten Baugebiets entsprechen.

Östlich der Wolfgangstraße, als klare Zäsur, schließen sich die Mischnutzungen des Dorfgebiets zwischen Wolfgangstraße und Landsberger Straße an. Dieser Bereich ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen (laufende Umstrukturierung, Rückbau der Vollerwerbslandwirtschaft) und Wohnnutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet vor allem über die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Wandhöhen bestimmt.

Zur Staffelung des Baugebiets mit einer lockereren, niedrigeren Bebauung in Randlage und einer etwas dichteren, höheren Bebauung in den zentralen Bereichen wird für die äußere Bauzeile zur freien Landschaft hin festgesetzt, dass hier bei einer GRZ von 0,3 Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 4,50 m und 2 Vollgeschossen zulässig sind. Das zweite Vollgeschoss ist dabei im Dachgeschoss zu errichten. Im inneren Bereich ist dagegen eine GRZ von 0,35 mit einer Wandhöhe von 6,50 m und 2 Vollgeschossen zulässig.

Zusammen mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (vor allem zu den zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten) sollen hier sowohl ortstypische wie auch moderne, energetisch optimierte Bauformen ermöglicht werden.

Die höchstzulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

Darüber hinaus darf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss max. 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte, liegen. Damit soll die Ausbildung von Sockeln geregelt und ein unnötiges „Heraustreten“ der Gebäude aus dem ebenen Gelände minimiert werden.

6.3 Zahl der Wohnungen

Die Gemeinde Weil ist bestrebt, ein Baugebiet mit Verdichtungsansätzen zu schaffen, jedoch auch auf die Ortsrandlage einzugehen und daher die Zahl der zulässigen Wohnungen maßvoll zu regeln. Gerade auch im Hinblick auf erforderliche Stellplätze und die hierdurch verursachten Versiegelungen erscheint eine Regelung erforderlich. Je Einzelhaus sind daher 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

6.4 Mindestgrundstücksgröße

Auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen erscheint zur Verwirklichung eines Baugebiets, im Spannungsfeld zwischen dem Wunsch nach einer lockeren Bebauung in Ortsrandlage und der Zielsetzung des Flächensparens mit Bereitstellung auch kleinerer kostengünstigerer Baugrundstücke sinnvoll. Daher wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung auf 500 qm, die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausbebauung auf 600 qm (mindestens 300 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

6.5 Baugrenzen / Bauweise

Die abschnittsweise festgesetzten Baugrenzen im Baugebiet ermöglichen individuelle Grundstückszuschnitte. Sie sichern gleichzeitig Abstände von Bebauung zueinander und zum Straßenraum, bzw. zur Ortsrandeingrünung und damit zu Freihaltezonen und Vorgartenbereichen. Damit soll trotz dem Wunsch nach Verdichtung ein aufgelockerter Charakter entstehen.

Es gelten darüber hinaus die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier abschnittsweise Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser. Doppelhausbebauung wird dabei vor allem in besonders geeigneten Bereichen (südwestexponierte Grundstücke, Erschließung von Norden) ermöglicht.

6.6 Bauliche Gestaltung

Zur gestalterischen Einbindung des Baugebiets in den vorhandenen baulichen Bestand, der Berücksichtigung vorhandener prägender Bausubstanz (denkmalgeschützte St.-Wolfgang-Kapelle) und der Schaffung eines dörflichen Ortsrands werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Dächer

Im Bereich der der freien Landschaft und der St.-Wolfgang-Kapelle zugewandte Bauzeile sind nur Gebäude mit geringen Wandhöhen (bis 4,50 m) und ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Folglich werden hier nur symmetrische Satteldächer mit steileren Dachneigungen (32-42°) zugelassen. Diese Gebäudetypologie setzt die bereits vorhandene Bebauung im Bereich Am Gansfeld / Bergäckerstraße / Am Südfeld fort. Als Eindeckung sind hier nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun zulässig.

Im zentralen Bereich, welcher nach außen zur freien Landschaft hin weniger in Erscheinung tritt, werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zweigeschossige Gebäude mit Wandhöhen bis max. 6,50 m ermöglicht. Um die Höhenentwicklung der Gebäude (und damit auch Verschattungswirkungen) zu reduzieren, werden hier eher flacher geneigte symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°- 28° (Satteldächer), bzw. 15 - 25° (Walmdächer) zugelassen. Neben Dacheindeckungen mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben ziegelrot bis braun sind hier auch die Farben grau bis anthrazit zulässig. Damit werden in diesem Bereich „zeitgemäße“ Bautypologien zugelassen, die mittlerweile den Wunsch vieler Bauherren entsprechen.

Nebengebäude sind grundsätzlich in der gleichen Dachform, Dachneigung und Eindeckung wie die Hauptgebäude zu errichten. Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind zudem auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig. Bei Pult- und Flachdächern von Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind als Eindeckung auch nicht glänzende Metalleindeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35°, also nur in der äußeren Bauzeile mit Satteldachgebäuden zur freien Landschaft hin zulässig. Sie ermöglichen einen Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoss und dessen Belichtung.

Zur Reglementierung der Dachaufbauten hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkungen wird die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite auf max. 1/3 der Länge des Dachs begrenzt. Zudem muss First von Gauben und Zwerchgiebeln mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Gauben und Zwerchgiebeln haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Sie sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach oder mit geneigtem Pultdach auszubilden. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen werden.

Außengestaltung von Gebäuden

Zur Wahrung des dörflichen Charakters des Baugebiets und regionaltypischer Bauweisen sind die Außenwände der Gebäude nur mit verputzten Mauerflächen sowie waagerechten Stulpschalungen oder senkrechte Holzverkleidungen zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, Kunststoffplatten oder Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackierte Eisen sowie Aluminium zulässig.

6.7 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zur verkehrssicheren Ausgestaltung muss ihre Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten. Um bedrängende Wirkungen auszuschließen, ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Garagen und Carports zudem ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Zur Minimierung von Flächenversiegelungen sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

6.8 Einfriedungen

Zur offenen Gestaltung des Baugebiets sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gelände als transparente 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, etc. sowie Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzen als Einfriedung zulässig.

Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen.

6.9 Geländeänderungen und Stützmauern

Das vorhandene Gelände ist weitgehend eben, wesentliche Geländeänderungen für eine Bebauung sind damit nicht erforderlich, so dass das natürliche Gelände grundsätzlich zu erhalten ist. Daher werden Aufschüttungen nur bis auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus, bzw. an den Gebäuden bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zur Herstellung von Terrassen und Hauszugängen zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

Erforderliche Geländeänderungen sind als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Aus nachbarschützenden Belangen muss der Böschungsfuß / die Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, gemeinsame Auffüllungen sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

6.10 Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen. Zudem sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität entsprechend der Hinweise durch Text zu pflanzen.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind die umlaufenden öffentlichen Grünflächen mit einer Tiefe von 10 m nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 20 heimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Dazu ist je angefangene 40 m Länge der mindestens 30 Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität als 2-3 reihige Hecke in Gruppen im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutabfuhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist ab dem 01.07 zulässig.

Damit soll ein ortstypischer lockerer Übergang von der freien Feldflur hin zu den privaten Gärten und zur Bebauung (Bebauung durch Baugrenzen mindesten 5 m von der Ortsrandeingrünung abgesetzt) geschaffen werden.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet soll durch die vorhandene Wolfgangstraße und eine Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Gansfeld“ erschlossen werden. Die Wolfgangstraße soll zu diesem Zweck ausgebaut werden, es ist die Anlage eines Gehwegs und eines Streifens zur Errichtung von öffentlichen Längsstellplätzen mit Baumpflanzungen geplant. Ziel ist hier neben der verkehrlichen Erschließung für KfZ-Verkehr auch eine sichere Wegeführung von Fußgängerverkehr aus dem gegenständlichen Baugebiet und den südlich angrenzenden bestehenden Baugebieten nach Norden, Richtung vorhandener Einrichtungen wie Kindergarten und Schule.

Die Straße „Am Gansfeld“ soll zunächst gerade verlängert und dann in einem Bogen auf die Wolfgangstraße geführt werden, um das Baugebiet nach Norden, auch zur vorhandenen Kapelle hin abzurunden. Der geplante Straßenquerschnitt von 8,0 m lässt die Anlage von Längsstellplätzen und Baumpflanzungen zu.

Im südlichen Bereich sollen zwei untergeordnete Verbindungsstraßen die verlängerte Gansfeldstraße und die Wolfgangstraße verbinden und zwischenliegenden die Baugrundstücke erschließen. Hier ist ein Regelquerschnitt von 5,5 m angedacht, ggf. lassen sich die beiden Straßen im Einbahnsystem führen.

Parallel zur Bauleitplanung wird die Erschließungsplanung des Baugebiets erarbeitet, die aktuelle Planung ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingestellt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Weil angeschlossen werden.

7.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Im Rahmen der parallel erfolgenden Erschließungsplanung wurde mittels einer Baugrunduntersuchung abschließend geprüft, inwiefern die Versickerung tatsächlich auf den privaten Grundstücken möglich ist.

Die Baugrunduntersuchung des Büro BGU (Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Eching, Auftragsnummer 1718/180321, Stand 25.04.2018) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Für die Untersuchung des Baugrundes wurden am 10.01.2018 die Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 4 ausgeführt.

Nachdem hierbei nur in einem Bereich sickerfähige Schichten bis zu den vorgegebenen Tiefen erkundet werden konnten, sollte nun über eine weitergehende Untersuchung mit tieferreichenden Sondierungen die Sickerfähigkeit geklärt werden. Hierfür wurden die Rammkernsondierungen RKS 5 – RKS 7 mit Entnahme von Bodenproben und bodenmechanische Untersuchungen mittels Kornverteilung und Bestimmung des Wassergehaltes sowie des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f ausgeführt.

Daraus ergibt sich wie folgt eine kurze Zusammenfassung des Untergrunds:

Die Kernsondierungen zeigen alle unter natürlich gewachsenen, 0,1 -0,3 m mächtigen Mutterböden, quartäre Lößlehme in Form von sandigen, tonigen, schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen bis 2,0 – 2,6 m unter GOK. Darunter folgen quartäre Moräneablagerungen in Form von Schluffen bis ca. 2,6 – 3,8 m. Danach schließen sich quartäre, kiesige Moräneböden an. Die Lößlehme zeigen sich mit weicher bis steifer Konsistenz, die Moräneböden mitteldicht gelagert bzw. mit steifer Konsistenz. Somit sind die kiesig ausgebildeten Moräneböden wohl flächig vorhanden.

Grundwasser wurde am auch jetzt bis 5,8 m unter GOK nicht angetroffen. Am 10.01.2018 zeigten sich im Bereich der RKS4 die Lößlehme allerdings feucht-naß.

Aufgrund fehlender, langjähriger Grundwassermessstellen in der Umgebung können zum Grundwasserstand sowie HHW keine gesicherten Aussagen gemacht werden. Es ist von einem Grundwasserstand > 6 m unter GOK auszugehen, sodass für die statischen Berechnungen der Einfluss von Grundwasser wohl keine Rolle spielt. Die Angabe eines HHW kann entfallen, Auftrieb ist nicht zu berücksichtigen. Mit Zutritt von Schichtwässern ist allerdings zu rechnen.

Bezüglich der weiteren Betrachtungen im Hinblick auf evtl. Entsorgung von Aushubböden, Gründung der Erschließungsstraßen und Parzellenbauwerke, bodenmechanische Kennwerte, Homogenbereiche, zulässige Bodenpressungen, Baugrubenböschungen, etc. verweisen wir auf unser bereits vorliegendes Gutachten 1718/171213.

Anhand der vorgenommenen Siebanalysen zeigen die Kiese im Bereich der RKS 1 einen k_f - Wert nach Kaubisch von $8,8 \times 10^{-8}$ und im Bereich der neu ausgeführten Sondierungen RKS 5 –RKS 7 Werte von $1,3 – 9,1 \times 10^{-6}$ m/s. Nachdem die Werte nach Kaubisch i.d. Regel um eine 10er Potenz zu niedrig ausfallen, kann für die Kiese von einem k_f -Wert von 1×10^{-5} ausgegangen werden. Dieser Wert ist allerdings noch nach DWA-Merkblatt A138 abzumindern. Damit zeigt sich der Untergrund bedingt sickerfähig.

Die natürlich anstehenden Kiese sind nach der DIN 18196 als Böden der Gruppe GU bis GÜ anzusprechen.

Die erkundeten Kiese zeigen sich anhand der Siebkurven der Bodenproben und der ermittelten Feinkornanteile < 0,063 mm als gering bis nicht frostsicher (F2-F3).

Wir empfehlen die Ausführung erdberührender Bauteile in Beton mit WU-Zuschlag, um Feuchteproblemen aus dem Wege zu gehen.

Bei Bauvorhaben mit Keller sollten Drainagen zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Versickerung in die tieferen Kiese vorgesehen werden. ...“

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen am Ortsrand und im Straßenraum mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der westlich und nördlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, Versickerung Niederschlagswasser im Gebiet • Zulässigkeit von Gründächern für Garagen und Carports
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt

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)	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung • Lage nahe der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen – damit Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer breiten Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum • Fußläufiger Anschluss an bereits bebaute Innerortslage – damit Reduzierung von MIV

9 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren (nach § 13a BauGB) aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Nach der Vorprüfung zum speziellen Artenschutz (siehe Anlage) ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

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

Gem. § 13 a 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.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nördlich des Plangebiets liegt die Kath. Kapelle St. Wolfgang. Diese ist als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-81-145-2 mit folgender Beschreibung verzeichnet:

Kath. Kapelle St. Wolfgang, stattlicher Satteldachbau mit eingezogenem Polygonalchor und Dachreiter am Chorscheitel, Chor spätgotisch gegen 1500, Langhaus und Dachreiter um 1707; mit Ausstattung; Stationshäuschen, fünfzehn gemauerte rechtwinklige Blöcke mit Nische und Satteldach, gegen 1700; um die Kapelle.

Die Gemeinde Weil kommt den Belangen des Denkmalschutzes insofern nach, als dass das Baugebiet nicht bis an die Kapelle herangeführt wird, sondern nach Norden zur Kapelle hin abgerundet wird. Dadurch bleiben wesentliche Sichtachsen aus der westlich gelegenen freien Feldflur zur Kapelle erhalten.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird mit der Bebauung ein Abstand von mindestens 40 m zur Kapelle eingehalten. Die das Baugebiet umgebende öffentliche Grünfläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sollen einen grünen Ortsrand und damit einen sanften Übergang von der freien Feldflur zur den privaten Gärten und letztlich zur neu entstehenden Bebauung bilden, so dass die Baukörper nach außen und zur Kapelle hin weniger stark in Erscheinung treten. Zudem wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, dass in der außen liegenden Bauzeile nur Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bei geringer Wandhöhe (4,50 m) mit steilem Satteldach und Dacheindeckung mit roten und braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig sind. Mit dieser ortsrantypischen Bebauung wird der gestalterischen Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft und der benachbarten Kapelle Rechnung getragen. Modernere Bauformen (Gebäude mit 2 Vollgeschossen, höheren Wandhöhen, flachen Sattel- oder Walmdach und Dacheindeckungen auch in den Farben grau bis anthrazit) sind nur in den innenliegenden Bereichen des Baugebiets zulässig, so dass sie nicht in direkter Blickbeziehung zur Kapelle stehen.

Darüber hinaus befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Kapelle ein amtlich kartiertes Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7831-0104 und folgender Beschreibung:

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Kapelle St. Wolfgang von Weil.

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

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 25.625 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Nettobaufläche WA:	17.709 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	5.090 qm
Öffentliche Grünfläche:	2.815 qm

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Fertigstellung der Erschließung und der Veräußerung der gemeindlichen Baugrundstücke zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf rund 30 Baugrundstücken und damit von mindestens 30 und maximal 60 Wohneinheiten geschaffen, um der hohen Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung nachzukommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anlage:

Angaben zum speziellen Artenschutz – Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das geplante Vorhaben berührt möglicherweise Lebensräume und Vorkommen streng und/oder europarechtlich geschützter Tierarten sowie zugehörige Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Deshalb wird im Zuge der Vorprüfung zur saP geprüft, ob mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG durch das Vorhaben bestehen.

Zusätzlich soll geprüft werden, ob weitere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen) notwendig werden.

Methodik

Zur Abschätzung des Lebensraumpotentials auf dem Planungsgebiet wurde am 17.01.2018 eine Begehung durchgeführt. Potentiell für die betrachtungsrelevanten Arten als Lebensstätte dienende Strukturen sowie deren Eignung als Habitat wurden erfasst. Des Weiteren wurde als Datengrundlage die Liste des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums für TK 7831 Egling a.d. Paar sowie ein Luftbild hinzugezogen.

Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkungen aufgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich streng geschützten Tierarten verursachen können.

Die Ausführung der Planung bewirkt eine vollständige Baufeldfreimachung der intensiv genutzten Ackerflächen sowie Pferdekoppeln. Im Zuge dessen muss im Südosten eine Gruppe aus Birken und Ahorne gefällt werden, im Nordwesten müssen drei Ahorne der Planung weichen. Als Ausgleich werden Baumpflanzungen sowie Eingrünungen festgesetzt, die einen größeren Umfang als die bisher bestehenden Bäume haben, was vielen Vogel- und Insektenarten zu Gute kommt.

Bauzeitlich kommt es auch in umliegenden Beständen zu Störungen.

Angaben zum speziellen Artenschutz

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, sind nicht vorhanden.

Als abzuschätzendes Artenspektrum gemäß dem Landesamt für Umwelt gilt hier das auf dem Kartenblatt Egling a.d. Paar (TK 7831) zu erwartende Artenspektrum in allen Lebens-

raumtypen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind nur die Gruppe der Säugetiere sowie die der Vögel näher zu betrachten.

Tabelle 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Säugetiere	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus
Säugetiere	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Säugetiere	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Säugetiere	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler
Säugetiere	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Säugetiere	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Vögel	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht
Vögel	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber
Vögel	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche
Vögel	<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper
Vögel	<i>Apus apus</i>	Mauersegler
Vögel	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher
Vögel	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard
Vögel	<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling
Vögel	<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig
Vögel	<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher
Vögel	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer
Vögel	<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe
Vögel	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe
Vögel	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle
Vögel	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe
Vögel	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel
Vögel	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck
Vögel	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe
Vögel	<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht
Vögel	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht
Vögel	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht
Vögel	<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer
Vögel	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer
Vögel	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke
Vögel	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke
Vögel	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke
Vögel	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter
Vögel	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe
Vögel	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter
Vögel	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl
Vögel	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan

Vögel	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan
Vögel	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze
Vögel	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol
Vögel	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling
Vögel	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn
Vögel	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard
Vögel	<i>Picus canus</i>	Grauspecht
Vögel	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht
Vögel	<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen
Vögel	<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen
Vögel	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke
Vögel	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke
Vögel	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz

Aus der Gruppe der Säugetiere kann das Planungsgebiet als Jagdhabitat für die Fledermäuse von Bedeutung sein. Die denkmalgeschützte Kapelle kann als geeignetes Quartier für diese Arten fungieren. Da im Umfeld jedoch ebenso gut geeignete Strukturen zur Jagd bestehen (angrenzende Ackerflächen, offene Landschaft), wird der Verlust dieses Teils des potentiellen Jagdhabitats als nicht erheblich für diese Arten eingestuft.

In der Artengruppe der Vögel können Gebüschbrüter auf dem Planungsgebiet vorkommen. Bei der Ortsbegehung im Januar 2018 konnten jedoch keine Nester der vergangenen Brut-saison festgestellt werden. Im direkten Umfeld stehen teils größere Bäume, die als Ersatzhabitat für die zu fallenden Bäume dienen können. Für Wiesenbrüter ist das Gebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe der Wohnbebauung sowie der intensiven Nutzung der Flächen als Pferdekoppeln nicht geeignet, womit diese ausgeschlossen werden können.

In den angrenzenden Gärten und Grünstrukturen kommen mit großer Wahrscheinlichkeit brütende Vogelarten vor, die zur Nahrungssuche in das Planungsgebiet einfliegen. Nachdem es sich hier um ubiquitäre Arten handelt, ist eine artenschutzrechtlich erhebliche Auswirkung für diese Arten nicht gegeben.

Des Weiteren besitzen die Flächen nur bedingt Bedeutung als Jagdhabitat für Vögel mit größerem Lebensraumsanspruch: Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wander- und Turmfalke, Schwarz- und Rotmilan sowie der Wespenbussard. Nachdem für diese Arten bessere Lebensraumtypen im Umfeld in großer Fläche vorhanden sind, sind Auswirkungen auf diese Raubvögel ausgeschlossen.

Gutachterliches Fazit

Aufgrund der Lebensraumausstattung konnte eine direkte Betroffenheit von Vögeln im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Es kann somit abgeschätzt werden, dass populationserhebliche Auswirkungen der Eingriffsplanung ausgeschlossen sind.

Es ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs 5 BNatSchG nicht eintreten und deshalb eine weiterführende Prüfung aller vorgenannter Arten nicht erforderlich erscheint.

Trotz des Ausschlusses der nach Anhang IV der FFH- Richtlinie betroffenen Tierarten ist zum Schutz der brütenden Vögel eine Vermeidungsmaßnahme sinnvoll. So darf die Bau-feldfreimachung nur vom 1.10 bis 28.2., d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

Somit ist das Vorhaben für den Artenschutz unbedenklich.