



**Gemeinde Weichering
OT Lichtenau**

Bebauungsplan „Unterfeld“

Begründung
zur Planfassung vom 27.04.2020

Auftraggeber: Gemeinde Weichering

Kapellenplatz 3
86706 Weichering
Tel.: 08454 9497-0
Fax: 08454 9497-22
www.weichering.de
mail: info@weichering.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Plangebiet	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise / Baugrenzen.....	8
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.5	Grünordnung	8
5.6	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	9
6	Ver- und Entsorgung	10
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
8	Belange des Umweltschutzes.....	12
9	Belange des Denkmalschutzes	12
10	Flächenbilanz	13
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	13

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Weichering hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterfeld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 197, 197/1, 198, 199 und 200/4 jeweils Gemarkung Lichtenau, Gemeinde Weichering und hat eine Größe von rund 1,59 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 38/2 (TF), 198/1, 200 (TF), 200/2, 200/3, 200/5, 200/6 und 200/8
- im Süden: Flur-Nrn. 196 und 196/1
- im Osten: Flur-Nr. 202 (TF)
- im Westen: Flur-Nr. 187 (TF)

jeweils Gemarkung Lichtenau, Gemeinde Weichering.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gebiet der Gemeinde Weichering liegt im Nordosten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde Weichering besteht aus der Kerngemeinde Weichering und dem Ortsteil Lichtenau.

Die Gemeinde liegt zwischen den Städten Neuburg an der Donau und Ingolstadt direkt an der Bundesstraße B 16. Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesautobahn A 9 ist ca. 10 km entfernt in Manching gelegen.

Der Bahnhof Weichering befindet sich auf der Strecke Ulm-Regensburg zwischen den Bahnhöfen Neuburg an der Donau und Ingolstadt.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand des süd-östlich von Weichering gelegenen Ortsteils Lichtenau und wird von Norden über die Windener Straße erschlossen.

Es liegt im Anschluss an die bestehende Ortsbebauung. Im Süden und Osten schließt freie Landschaft an. Diese wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit intensiven Äckern genutzt. Für die nördlich angrenzenden Flurstücke besteht eine Satzung nach § 34 BauGB. Im Westen schließt sich das Plangebiet an die bestehende Ortsbebauung an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit hauptsächlich als Ackerland genutzt. Im Westen befindet sich auf Flur-Nr. 197/1 eine ehemalige landwirtschaftliche Maschinenhalle, die nur noch für sonstige Lagerzwecke genutzt wird.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Weichering entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. 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 mit ca. 4.200 qm (ca. 12.000 qm Nettobauland mit einer Grundflächenzahl von 0,35) geringer als 10.000 qm 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 bestehen 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 § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Weichering als „Allgemeiner Ländlicher 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)

Der Regionalplan der Region Ingolstadt definiert das Gemeindegebiet Weichering als „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Weichering befindet sich an der „Entwicklungsumschwenkungsachse von überregionaler Bedeutung“ Ingolstadt – Neuburg an der Donau.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Stadt Neuburg an der Donau beträgt ca. 9 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Zudem befindet sich das nördliche Gemeindegebiet im Regionalen Grünzug Engeres Donautal (02), der von Vohburg an der Donau über Ingolstadt in Richtung Donauwörth quer durch die Region verläuft.

dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubaumaßnahmen ausgleichen. Zur Stärkung des Raumes kann auch ein landschaftsbezogener Tourismus beitragen.“

3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering vom 06.10.1995 ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet.



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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. 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 Weichering ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch eine ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Ausgehend von einer Bevölkerungszunahme von ca. 24 E/Jahr errechnet sich ein Bedarf an Wohnbauland von ca. 6 ha in den kommenden 10 Jahren bei einer durchschnittlichen Dichte von 40 Einwohner pro Hektar Bruttowohnbauland.

Zuletzt wurde in der Gemeinde Weichering im Jahre 2014 die Wohnanlage „Kammeräcker“ im Nordwesten von Weichering entwickelt und vollständig realisiert.

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Weichering zeigt in den letzten 30 Jahren ein Wachstum von ca. 29%, von 1.882 Einwohnern (Stand 1988) auf 2.432 Einwohnern (Stand 2018).

Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0,9%.

An dieser, für die Gemeinde verträglichen Bevölkerungsentwicklung möchte die Gemeinde, zur Sicherung ihrer Infrastruktureinrichtungen, weiter festhalten.

Gem. einer Erhebung der Baulücken durch die Verwaltung sind im Ortsteil Weichering ca. 71, im Ortsteil Lichtenau ca. 34 Baulücken zu verzeichnen.

Ca. 50% sind jeweils Baugebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und 50% dem bebauten Innenbereich zuzuordnen.

Diese Flächen befinden sich ausnahmslos in privater Hand und stehen für den aktuellen Bedarf nicht zur Verfügung.

Zur Aktivierung der vorhandenen, tatsächlichen Potentiale an Baulücken mit Baurecht stehen der Gemeinde daher kaum Mittel zur Verfügung.

Das vorliegende Planungsgebiet ist dagegen im Eigentum der Gemeinde und kann kurzfristig erschlossen und für den vorhandenen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering aus dem Jahre 1995 stellt aktuell noch weitere Potenzialflächen, insbesondere am südlichen und östlichen Ortsrand von Weichering dar.

Diese Planung ist tatsächlich jedoch zum großen Teil überholt und muss im Rahmen einer anstehenden Aktualisierung des Flächennutzungsplans überarbeitet werden.

So sind z. Bsp. im Südwesten von Weichering, nördlich der Bundesstraße (B16) aufgrund des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr zu realisieren.

Die dargestellten Potentiale im Osten können absehbar aufgrund mangelnder Verfügbarkeit, sowie der Nähe zu aktiver Viehhaltung ebenfalls nicht weiterentwickelt werden.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen am Hauptort (BG „Weingasse“ in Weichering mit einer Bruttofläche von ca. 3 ha) sollen daher auch im Ortsteil Lichtenau mit dem vorliegenden Baugebiet „Unterfeld“ ausreichend Flächen für Wohnbebauung geschaffen und umgehend umgesetzt werden.

Dies dient zudem dazu, vor allem ortsansässigen Nachgeborenen, den Lebensmittelpunkt im familiären und sozialen Umfeld zu erhalten.

Die Gemeinde Weichering möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern am westlichen Ortsrand von Lichtenau schaffen.

Mit einem Quartier mit einer Hausgruppe von 4 Hauseinheiten (Grundstücksfläche je Hauseinheit ca. 300 m²) und kleinen Grundstücksgrößen für die Einzelhäuser (durch-

schnittliche Grundstücksgröße ca. 550 m²) wird durch relativ kleine Grundstücke dem Gebot zum Flächensparen Rechnung getragen.

Durch eine entsprechende Eingrünung an der Ostseite, hin zur freien Landschaft und gestalterischen Festsetzungen soll eine lockere Ortsrand-Bebauung mit ortstypisch gestalteten, zeitgemäßen Gebäuden ermöglicht werden.

Auf eine Eingrünung des Baugebietes nach Süden wird bewusst verzichtet um die aktuell zur Verfügung stehende Fläche wirtschaftlich nutzen zu können.

Die südlich angrenzenden Flächen sind von Westen durch die Birkenstraße bereits erschlossen und stellen aus ortsplanerischer Sicht geeignete Entwicklungspotenziale bei weiterem Bauflächenbedarf dar.

Da sich die mit dem vorliegenden Planungsgebiet entstehende Bebauungsgrenze im Süden nicht als Ortsrand zur freien Landschaft darstellt, sondern sich vielmehr zur südlichen Bebauung von Lichtenau hin orientiert wird der Verzicht auf eine Eingrünung an dieser Stelle nicht als Konflikt mit den Zielen des Regionalplans (BIII 1.5Z) gesehen.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in allen Teilen des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Das Planungsgebiet dient somit ausschließlich dem Bedarf an Wohnnutzungen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der Einzelhäuser beschränkt. Im nordwestlichen Bereich (Häusergruppe) wird nur eine Wohnung je Hauseinheit zugelassen. Damit wird einerseits der Umgebungsbebauung sowie der Ortsrandlage und andererseits den Anforderungen des Wohnungsmarktes Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu 50% durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aus städtebaulichen Aspekten nicht notwendig, da zusätzlich die Geschossigkeit und die maximale Wandhöhe sowie die Dachneigung festgesetzt wird.

Zudem wird die zulässige Wandhöhe (WH) auf 6,50 m begrenzt, gemessen traufseitig von der Oberkante des Erdgeschosses – Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Diese Festsetzung ermöglicht, in Zusammenschau mit den festgesetzten Dachformen sowohl ortstypische, als auch zeitgemäße Bauweisen in Ortsrandlage, die sich in ihrer Proportionalität der Bestandsbebauung anpassen.

Es werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten. Erdgeschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern sollen ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Hausgruppen sind jeweils zur Gestaltung privater Terrassen erdgeschossige Anbauten zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschosses – Rohfußboden (OK EG RFB) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite im rechten Winkel zur Straßenkante maßgeblich. Diese darf maximal 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Die Festsetzungen des Bezugspunkts für die zulässigen Wandhöhen dienen der Anpassung der Höhenlage der Neubauten an die der Bestandsgebäude.

Nachdem Auffüllungen der Baugrundstücke grundsätzlich bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus zulässig sind, ist auch im Bereich der geplanten Garagen und Carports mit einer entsprechenden Auffüllung bis auf dieses Niveau zu rechnen. Als Bezugspunkt für die höchstzulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports wird daher das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

Zur Anpassung an die umgebende Bebauung sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Für Hausgruppen wird festgesetzt, dass je Hauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie den hierfür vorgesehenen Bauraum für Garagen und Carports zulässig. Garagen sind aus städtebaulichen Gründen in entsprechender Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Aus ökologischen Gründen werden zudem begrünte Flachdächer zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der versickerungsfähig zu gestalten ist. Im Bereich des Bauraums für Carports sind ausschließlich überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind, zulässig. Als Dachform für diese werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Erschließungsstraße über die Windener Straße erschlossen. Im Baugebiet erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße. Die Flur-Nr. 197/1 wird, wie bisher, über die Birkenstraße erschlossen.

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verbindung von der Birkenstraße zur Erschließungsstraße erfolgt über einen Fuß- und Radweg. Dieser schafft in der Verlängerung die Anbindung auf den Feldweg Flur-Nr. 202.

5.5 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Um ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen.

Entlang des östlichen Ortsrandes ist zur Ortsrandeingrünung eine 5m breite, öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Im Straßenraum sind zur weiteren Durchgrünung ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsplanung ist hier auf die Auswahl standortgerechter, klimaresistenter- Laubbäume zu achten.

Die zusammengefasste Carportfläche der festgesetzten Hausgruppe auf Parz. 1 ist zum Straßenraum hin mit einer Grünfläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, einzufassen.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Gehölzpflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.). Dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads im Baugebiet.

5.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

Zur besseren Einbindung in die Umgebungsbebauung werden nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittlerem First und einer Dachneigung von 15° - 30° zugelassen. Zur Vermeidung von Kulissenhäusern wird festgesetzt, dass die Firste in Gebäudelängsrichtung verlaufen müssen. Dacheinschnitte oder-aufbauten sind nicht zulässig.

Die Dächer sind ausschließlich mit nicht glänzenden naturroten oder rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind unabhängig davon zulässig.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Es sind nur transparente Zäune zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie Mauern, Gabionen, etc., sind unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Im Südosten des Planungsgebietes ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation geplant.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe gewährleistet.

Schmutzwasser

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgt in der Birkenstraße und in der Windener Straße. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde an den Einleitstellen überprüft. Die Auslastung des nachfolgenden Netzes und der Pumpstation wird noch geprüft.

Die bestehende vollbiologische Kläranlage der Gemeinde Weichering (Belebungsanlage) entspricht dem Stand der Technik und ist auf 2.800 EW (derzeit angeschlossen ca. 2.428 EW) bemessen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird oberflächlich abgeleitet und in Mulden versickert. Der anstehende Boden ist in diesem Bereich bis zu einer sickerfähigen Schicht auszutauschen.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken möglichst breitflächig zu versickern. Je nach Verunreinigungsgrad des Regenwassers ist dieses über bis zu 30 cm mächtigen, möglichst, grasbewachsenen humosen Oberboden zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschächte) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist ggf. ein ausreichend tiefer Grundwasserstand (mind. 2,50 m unter Geländeoberkante) gegeben ist.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a 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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Austausch von Kaltluft mit der östlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen • Grünfläche mit Flächenpflanzung
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche • Trennkanalisation • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Zusätzliche Bereiche zur Versickerung
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit heimischen Laub- und Obstgehölzen, Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken, • Nutzung solarer Strahlungsenergie

8 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren 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 bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die 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 Verlagerung des Ortsrands nach Osten und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da das Vorkommen von europarechtlich geschützten Wiesenbrüterarten und zugehörigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der Betroffenheit von Ackerland nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden kann, wird eine Kartierung über die Brutperiode nach den Methodenstandards (Südbeck et al, 2005) durchgeführt. Mit Hilfe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird geklärt, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Sollte es durch die geplante Maßnahme zu Verstößen kommen, werden Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) formuliert.

Diese Prüfung wird zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

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.

9 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-1-7234-0843 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG beantragt.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist am Verfahren beteiligt.

Sichtbeziehungen zu bestehenden Baudenkmalern sind durch das neue Baugebiet nicht betroffen.

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 1,59 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) öffentliche Verkehrsflächen, sowie öffentliche und private Grünflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	1,19 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,35 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,05 ha

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Der Gemeinde Weichering liegen zahlreiche Anfragen von ortsansässigen Familien aus der Gemeinde vor. Daher ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 19 Wohngebäuden geschaffen. Zusätzlich wird ein bestehendes Grundstück mit in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.