

Fuchstal
Landsberg an Lech



einfacher Bebauungsplan
„Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1, 1. Änderung“
gemäß § 13a BauGB

Vorabzug Entwurf
i.d.F. vom 25.04.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber Gemeinde Fuchstal Bahnhofstraße 1 86925 Fuchstal-Leeder	Tel.: 08243.9699.0 Fax: 08243.9699.25
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Fuchstal für den einfachen Bebauungsplan „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1, 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Fuchstal folgende Satzung:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft den Geltungsbereich des bestehenden einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ i.d.F. vom 24.09.2009.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsbereich von Leeder, und umfasst die Grundstücke westlich des Postwegs, östlich der Hauptstraße, südlich der Schulstraße und nördlich der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3 ha auf. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung der 1. Änderung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom __. __.2024. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigelegt.

§ 3 Änderungen der Festsetzungen auf der Planzeichnung

Teil A des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ i.d.F. vom 24.09.2009 wird in den folgenden Punkten geändert:

3.1 A 3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 (alt) entfällt und wird ersetzt durch:

„3.1 GR = 0,6 Grundflächenzahl, hier: 0,6“

Alle Referenzen mit der Notation „GR“ werden zu einem nachrichtlichen Hinweis: GR (Bestandsschutz)

§ 4 Änderung an den textlichen Festsetzungen

Es gelten die folgenden Änderungen im Teil B des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ i.d.F. vom 24.09.2009, mit vom 21.01.2010 redaktionell geänderten Textteil:

4.1 Ergänzung bei B 1.1 Art der baulichen Nutzung

„Zulässig sind auch die nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Anlagen für örtliche Verwaltungen“

4.2 Ergänzung bei B 3. Mindestgrundstückgrößen

„B 3.3 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Hinweis: Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Für die Grundflächen nach Planzeichnung gilt Bestandsschutz, sofern diese durch bis zum Fassungsdatum abgeschlossene Grundstücksteilungen höhere Grundflächenzahlwerte zulassen würde.“

§ 5 Hinweise und Empfehlungen

- 5.1 Die bestehenden Hinweise zum Bebauungsplan „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ Teil C sind zu beachten.
- 5.2 Hochwassergefahren: Innerhalb des Plangebiets sind Überschwemmungen (insbesondere bei Ereignissen der Kategorie HQ100 und HQextrem) nicht auszuschließen. Für Details wird auf die jeweils aktuelle Hochwasserkartierung des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.
- 5.3 Landwirtschaftliche Emissionen:
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Betriebe und Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung während der Erntezeit oder des Viehtriebs auch vor 6 Uhr morgens nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist. Die übliche landwirtschaftliche Nutzung der Betriebe und Flächen ist daher entschädigungslos hinzunehmen.
- 5.4 Immissionen der Kirche
Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Pfarrkirche zu dulden.
- 5.5 Insektenschutz:
Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).
- 5.6 Bodenschutz:
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- 5.7 Brandschutz:
- Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.
 - Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.
 - Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

§ 6 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1, 1. Änderung“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2024, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ i.d.F. vom 24.09.2009, im Textteil redaktionell geändert am 21.01.2010, bleiben im Übrigen bestehen.

Gemeinde Fuchstal,

Erwin Karg, Erster Bürgermeister

(Siegel)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Siedlungsflächen sind bereits als Mischbaufläche dargestellt. Der gegenständliche Bebauungsplan nimmt keine für den Flächennutzungsplan relevanten Anpassungen der Art der baulichen Nutzung vor. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Der zugrundeliegende Bebauungsplan liegt als einfacher Bebauungsplan „Ortskern Leeder Unterdorf Ost 1“ mit Rechtskraft von 2010 vor. Dieser trifft Festsetzungen zu überbaubaren Flächen mit Baugrenzen und Baulinien und teilt das Mischgebiet in zwei Untertypen auf. Im Norden sind für Bauhof und Feuerwehr, im Süden für das Rathaus Gemeinbedarfsflächen umgrenzt. Grünordnerisch sind zu erhaltende Grünflächen und Bäume vorgesehen. Je Baufenster wurde zudem der Haustyp und die zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Insgesamt sind für die Einzelhausbauten neben den vier Haustypen auch mit Firstlinien die Hauptgebäuderichtungen definiert worden (vorwiegend parallel bzw. orthogonal zur erschließenden Straße).

4. Begründung der Änderungen und voraussichtliche Auswirkungen

Die **Art der baulichen Nutzung** wird ergänzt, um die Zulässigkeit für Anlagen der Verwaltung. Da es sich bei gemeindlichen Bauten in der Regel nicht um gewerbliche Nutzungen handelt, ist es für die Entwicklungsfähigkeit der kommunalen Einrichtungen erforderlich, Verwaltungen explizit zuzulassen. Auf Grund der Bestandslage und um die Handlungsfähigkeit zu bewahren werden nicht die Gemeinbedarfsflächen erweitert, sondern die eingeschränkte Zulässigkeit nach § 5 BauNVO gelockert. Konkrete Erfordernisse für die weiteren Arten baulicher Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sind nicht angezeigt, weshalb diese auch in der ersten Änderung nicht Teil des Bebauungsplanes werden.

Es wird nun eine gebietsweite **Grundflächenzahl (GRZ)** anstelle der bisherig individuell vorgesehenen Grundflächen (GR) vorgesehen. Derzeit stehen Nachverdichtungsabsichten im Bereich teils die eng gefassten Grundflächen entgegen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, sich hierzu die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Mischgebiete für das Plangebiet zu Eigen zu machen. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist demnach bis zur effektiven GRZ von 0,8 anwendbar.

Es gilt **Bestandsschutz** für rechtskonform errichtete Bauten im Bereich. Dies betrifft beispielsweise auch Gebäude auf Grundstücken, die nach der bislang gültigen GR errichtet wurden, aber zum derzeitigen Stand wegen Grundstücksteilung nicht mehr die nun geltende GRZ einhalten. **Die Gemeinde hat hierzu eine Aufstellung der Bebauungsdichte auf Basis der Katastergrundlage im Stand April 2024 vorgenommen.**

5. Planung

5.1 Erschließung / Stromversorgung / Telekommunikation

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Erdleitungen sind zu bevorzugen

Die Kontakte zu Versorgungsunternehmen sind

- Vodafone KabelDeutschland GmbH (Abteilung: Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com)
- Deutsche Telekom GmbH (Abteilung: Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, Planauskunft.Sued@telekom.de / Fax: +49 391 580213737 / Telefon: +49 251 78877701).
- LEW-Verteilnetz GmbH: Betriebsstelle Buchloe (Bahnhofstr. 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-386, Kabellagepläne: <https://geoportal.lvn.de/apak/>)

5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 4 Satz 2 BauGB besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.2.1 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Durch die Nachverdichtung werden die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Wasser, Erholung und Lärm sowie Landschaftsbild voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Bei der Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brutzeiten ist darauf zu achten, dass keine Brutstätten gestört werden. Die Bodennutzung wird zwar intensiviert, jedoch wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Der Bedarf, Außenbereichsflächen neu heranzuziehen wird durch die 1. Änderung reduziert. Austauschbahnen für Frischluft werden nicht verändert. Die Innerortslage hat keine

landschaftsästhetische Wirkung. Das Ortsbild bleibt gewahrt. Die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht besteht weiter. Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden daher nicht erwartet.

Die Bestandsflächen liegen teils im kartierten Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem} (zu ca. 1/3) bzw. HQ₁₀₀ (zu ca. 1/4) nach Betrachtungen des Wasserwirtschaftsamtes von 2013. Eine abschließende Betrachtung zu den Überschwemmungsgebieten des Schmiedbächls/Wiesbachs liegt noch nicht vor.



Abbildung 2: Hochwassergefahrenflächen Wiesbach (HQ_{extrem} in Dunkelblau, HQ₁₀₀ in Hellblau, WWA Weilheim, (Datenquelle: Umweltatlas Bayern, www.lfu.bayern.de), unmaßstäblich

5.2.2 Erhebliche Betroffenheit von Schutzgütern

Das Plangebiet ist in einer historisch bebauten Bestandslage. Die durch das Wasserwirtschaftsamtes dargestellten Überschwemmungsflächen entsprechen nicht dem Erfahrungsbild der Gemeinde. Die nach der Hochwasserkartierung (Blatt 12594_WIEBA5_K2, 22.12.2019) berechnete Überschwemmungssituation wurde im Planbereich bisher nicht real. Jüngere Berechnungen sind angekündigt liegen jedoch nicht vor.

Eine erhebliche Betroffenheit der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, daher ist von einer Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen abgesehen worden.

5.3 Ergänzende Hinweise

Der zugrundeliegende Bebauungsplan enthält die wesentlichen Festsetzungen und wurde mit ausführlichen Hinweisen und einer Begründung erstellt. Die 1. Änderung bezieht sich auf diese Grundlagen und ist nur im Kontext der bestehenden Planung zu sehen.

5.3.1 Artenschutz

Ein Vorkommen von nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geschützten Tieren wie z.B. Fledermäusen, Mauerseglern, Spatzen und Schwalben ist bei länger leerstehenden Gebäuden nicht pauschal auszuschließen. Fachkundliche Überprüfungen vor dem Abriss / Umbau zur Vermeidung der Schädigung geschützter Tierarten werden gerade bei längerem Leerstand dringend empfohlen. Beim Landratsamt Landsberg steht die Möglichkeit der Unterstützung durch ehrenamtliche Berater offen.

5.3.2 Kanal / Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage geleitet. Es besteht Trennsystem. Nicht versickerbare, unbelastete Wasser werden über einen gesonderten Regenwasserkanal abgeleitet.

Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Unterliegern erfolgen. Es wird empfohlen, zur Brauchwasserversorgung nicht versickerbares Oberflächenwasser aufzufangen. Dies entlastet die Frischwasserversorgung und spart Kosten und Trinkwasser.

5.3.3 Denkmalpflege:

Im Plangebiet gibt es **Baudenkmäler**. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen ist bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen die Denkmalschutzbehörde einzubeziehen, auch wenn es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß Art. 57 Bay-BO handelt. Für die Baudenkmäler gilt nach Art. 6 BayDSchG zudem eine Erlaubnispflicht für Veränderungen an Baudenkmälern oder Ausstattungsstücken. Dies gilt auch für Vorhaben im Umfeld von Baudenkmälern.

Bezeichnung	Beschreibung	Aktennummer
Kriegerdenkmal	Kriegerdenkmal, Gedenkstein mit Obelisk umgeben von zwei Brunnenbecken und liegendem Löwen, bez. 1899; an der Ecke Hauptstraße/Weldener Straße.	D-1-81-121-63
Baudenkmal: Hauptstraße 32 u. 32 a	Ehem. Mitterstallhaus, stattlicher Bau mit Flachsatteldach über Kniestock und Fassadenmalerei, im Kern 17. Jh., bez. 1723, verändert um 1830/45	D-1-81-121-10
Baudenkmal: Mariae Verkündigung, Weldener Straße 8	Kath. Pfarrkirche Mariae Verkündigung, verputzter Saalbau mit eingezogenem Chor und ziegelsichtigem Westturm, Turm 1. Hälfte 15. Jh., sonst einheitlicher Neubau von Stephan Socher 1740; mit Ausstattung.	D-1-81-121-1
Bodendenkmal:	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Verkündigung in Leeder und ihrer Vorgängerbauten.	D-1-8030-0041
Baudenkmal: Mariensäule, Weldener Straße	Mariensäule, Madonna auf Pfeiler aus Stein, bez. 1889; in der Ortsmitte.	D-1-81-121-3
Baudenkmal: Rathaus, Bahnhofstraße 1	Rathaus, zweigeschossiger Putzbau in Ecklage mit Pilastergliederung, Mansardwalmdach und Dachreiter, über Kellergewölbe wohl des 16. Jh., bez. 1899; Remise, Putzbau mit geschweiftem Giebel und Pultdach, bauzeitlich.	D-1-81-121-4
Baudenkmal: Gasthaus, Bahnhofstraße 7	Ehem. Gasthaus, jetzt Bank, langgestreckter Satteldachbau mit Putzgliederung und Haustür mit Schnitzdekor, um 1840.	D-1-81-121-5
Baudenkmal: Villa, Hauptstraße 29	Villa, zweigeschossiger Gruppenbau mit dreigeschossigem Eckturm, Eckerker und bewegter Dachlandschaft, 1906.	D-1-81-121-65
Baudenkmal: Gasthaus, Hauptstraße 36	Gasthaus, stattlicher Steilsatteldachbau mit Aufzugsöffnungen im Giebelfeld, im Kern 2. Hälfte 16. Jh.	D-1-81-121-11
Baudenkmal: Amtshaus, Hauptstraße 31	Ehem. Herrschaftsstadel, stattlicher Steilsatteldachbau, im Kern 2. Hälfte 17. Jh.; schrittweiser Umbau zum Wohn- und Geschäftshaus nach 1914.	D-1-81-121-9

Auf mögliche archäologische **Bodenfunde** und deren Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG), sowie die Erlaubnispflicht (Art. 7.1 BayDSchG) für Erdarbeiten in deren Umgebung nach dem Denkmalschutzgesetz wird auf Grund der langen Siedlungshistorie im Umfeld der Pfarrkirche Mariä Verkündigung hingewiesen.

6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellte Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in digitaler Form (Stand: April `24) zugrunde gelegt.

Aufgestellt,

Gemeinde Fuchstal,

Thomas Haag, Architekt / Stadtplaner

Erwin Karg, Erster Bürgermeister