

Gemeinde

Fuchstal

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Am Kindergarten“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Köstler/Prells

Aktenzeichen

FUC 2-64

Plandatum

03.07.2025 (inhaltlich unveränderte Fassung
für den Satzungsbeschluss)
15.04.2025 (Entwurf)
26.02.2025 (Entwurf)
29.02.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen	6
2.6	Flora/ Fauna.....	7
2.7	Boden.....	7
2.8	Denkmäler.....	8
2.9	Wasser.....	9
2.10	Sonstiges	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	14
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne und Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Verfahren, Auslegungsfrist	15
4.	Planinhalte	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	18
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
4.5	Bauliche Gestaltung	21
4.6	Verkehr und Erschließung	21
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	23
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	25
4.9	Immissionsschutz.....	26
4.10	Altlasten, Bodenschutz.....	26
4.11	Hochwasserschutz, Trinkwasserschutz	26
4.12	Flächenbilanz	27
5.	Alternativen	28
6.	Verwirklichung der Planung	29
6.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	29
6.2	Hinweise zur Umsetzung.....	29
	ggf. erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren	
	Mitteilungs- und Meldepflichten	
	Vorhandene Infrastruktur	
	Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte	
	Empfehlungen	

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Fuchstal beabsichtigt, im Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 543 (vereinigt aus 543 und 544 und kürzlich zerlegt in Baugrundstücke) am nördlichen Rand des Ortsteils Leeder die Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) sowie den Bau einer einzeiligen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Anlass ist die hohe Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen. Die **neue Kindertagesstätte** soll die bestehende Kita, bislang in kirchlicher Trägerschaft, ergänzen, die auf Fl.Nr. 543/1 liegt, die südlich an das Plangebiet angrenzt. Eine Übernahme der kirchlichen Einrichtung durch die Gemeinde und eine Verschmelzung der Flurstücke ist in die Wege geleitet. Der Neubau soll dann mit der bestehenden Einrichtung verbunden werden, um bestimmte Infrastrukturen gegenseitig nutzen zu können.

Der Grund für die Planung der einzeiligen **Wohnbebauung** ist das Fehlen freier Bauplätze im Fuchstaler Ortsteil Asch, bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts der Inanspruchnahme des Flurstücks 544 für den Kindergarten drängt es sich auf, diesen bereits **voll erschlossenen** Bereich für eine untergeordnete Ergänzung des angrenzenden Wohngebietes um eine Bauzeile zu nutzen.

Der Bereich zwischen den Bauflächen soll als **öffentliche Grünfläche** ausgestaltet werden. Zusammen mit den Freiflächen des Kindergartens ergibt sich eine größere **Grünzone**, die Teil einer Grünverbindung in Ost-West-Richtung zwischen den Ortsteilen Asch und Leeder ist. An diese ist die **öffentliche Infrastruktur** aus Schulzentrum, Fuchstalhalle, Sportplätzen, Kindergarten und Seniorenzentrum fußläufig angebunden.

Um Baurecht zu schaffen, ist eine Überplanung des Gebiets zwingend erforderlich. Das Plangebiet liegt auf einer bisher unbeplanten Fläche, die zwar planungsrechtlich nicht als Innenbereich und damit nach § 35 zu beurteilen wäre, aber von einem **Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils** umgeben ist, sodass die Gemeinde den Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" erlassen kann. Denn lt. BVerwG 4 CN 5.18 (2020) kommt es „für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB [...] maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.



Abb. 1: Konzept, ohne Maßstab

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Leeder der Gemeinde Fuchstal. Das Gebiet wird durch die Freybergstraße im Westen, die Straße „Am Steinacker“ im Norden und den Socher-Weg im Osten begrenzt.

Am Anfang des Planungsprozesses stand ein rd. 11.270 qm großes, gemeindeeigenes Areal, das sich aus den beiden später vereinigten Flurstücken 543 und 544 zusammensetzte. Zusätzlich einbezogen wurde eine rd. 870 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 546, um dort die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können sowie eine Teilfläche des Socher-Weges als Zufahrt (Fl.Nr. 545). Gegen Ende des Planungsprozesses wurden bereits Baugrundstücke (Fl.Nrn. 543/2 bis .../9) separiert. Dabei wurde festgestellt, dass Teile des Gehweges entlang der Freybergstraße nicht auf dem Straßengrund sondern auf Fl.Nr. 543 gelegen sind. Für den Gehweg wurde daher ein eigenes Flurstück gebildet (Fl.Nr. 543/10) und aus dem Planungsumgriff ausgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst danach eine Fläche von rd. 12.490 qm.

Auf der in Abb. 2 gelb gekennzeichneten Teilfläche, die rd. 3.545 qm groß ist, ist eine Grundstückstiefe für Wohnbebauung vorgesehen. Die anschließende Grünfläche umfasst rd. 2.155 qm. Auf der rosa markierten Teilfläche soll die Kita errichtet werden. Diese Fläche hat eine Größe von rd. 5.355 qm. Östlich des Socher-Weges ist eine rd. 870 qm große Fläche für Stellplätze vorgesehen.



Abb. 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas,
© Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand/ abgerufen 04.08.23

Der bestehende Kindergarten befindet sich auf dem südlich angrenzenden, bislang selbständigen Flurstück 543/1, dessen Einbeziehung in den Geltungsbereich nicht erforderlich und nicht beabsichtigt ist.

Das Gelände ist weitgehend eben, lediglich zwischen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straße „Am Steinacker“ und der etwas tiefer liegenden, zur Bebauung vorgesehene Fläche besteht eine **Höhendifferenz** von rd. 0,5 m, die durch die Straßenböschung abgefangen wird.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet mit beiden Teilflächen besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren Bewirtschaftung als **Grünland** aufgegeben wird.

Die Nachbarschaft auf der Nordseite der Straße „Am Steinacker“ ist durch Wohnnutzung in Form von **Einfamilienhäusern** (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt.

Südlich der Teilfläche, die für die Errichtung der neuen Kita vorgesehen ist, liegt ein zusammenhängendes Gebiet mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bestehend aus **Kindergarten, Mehrzweckhalle sowie Grund- und Mittelschule, sowie Sportanlagen**. Der bestehende, bisher kirchliche Kindergarten liegt direkt neben der geplanten neuen Kindertagesstätte. Eine Übernahme durch die Gemeinde steht in Aussicht. Eine Verbindung wird angestrebt bzw. soll ermöglicht werden, um den wirtschaftlichen Vorteil einer gegenseitigen Nutzung der Infrastrukturen zugänglich zu machen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der gut 1 ha große Teil des Grundstücks (ehem. Fl.Nr. 544), das sich in Gemeindebesitz befindet, war bisher als Grünland verpachtet. Die Teilfläche der ehem. Fl.Nr. 543 dient als Hol- und Bring-Zone und Stellplatzfläche für den bestehenden Kindergarten. Inzwischen sind beide Teilflächen vereinigt. Für das südlich angrenzende Grundstück des bestehenden Kindergartens ist eine Übernahme durch die Gemeinde in die Wege geleitet.

2.4 Erschließung

Für die als Wohnbaufläche vorgesehene Teilfläche im Norden des Plangebiets ist die Anbindung an das Straßennetz und die technische Infrastruktur über die Straße „**Am Steinacker**“ gewährleistet. Die Fläche ist insofern bereits voll erschlossen.

Die „neue“ Kita wird von der **Freybergstraße** erschlossen. Eine flächensparende Erweiterung der Pkw- und Fahrradstellplätze der bestehenden Kita ist vorgesehen.

Die Freybergstraße mündet im Norden in die Staatsstraße Römerkesselstraße. Die Römerkesselstraße stellt die Verbindung zur Bundesstraße 17 her, die östlich von Fuchstal verläuft.

Die **technische Erschließung** ist gleichfalls über die beiden Straßen gewährleistet. Kabelleitungen der LEW Verteilnetz für die Stromversorgung (20kV und 1 kV) sind – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen – überwiegend im öffentlichen Straßenraum verlegt, der durch den Bebauungsplan keiner Änderung unterworfen ist. In kleinen Teilbereichen verlaufen Kabelleitungen im Randbereich der geplanten Grünflä-

che bzw. des Allgemeinen Wohngebiets. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit erwächst daraus allerdings nicht unmittelbar.

Über die vorgenannten Straßen wird auch die Abfallentsorgung gewährleistet. Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort ebenso vorhanden. Der Radverkehr und der ÖPNV werden über die Freybergstraße abgewickelt.

Eine unmittelbare Anbindung an den **ÖPNV** ist durch die seit 01.01.2025 in den MVV einbezogene Regionalbuslinie 812 Landsberg – Schongau gegeben. Deren Haltestelle „Leeder, Schule/Sportanlage“ liegt in fußläufiger Entfernung zu beiden Teilflächen des Plangebiets. Der Fahrplan der Regionalbuslinie, welche die verkehrliche Relation der nur mehr im Güterverkehr bedienten Bahnstrecke (Kaufering -) Landsberg – Schongau (- Weilheim) abdeckt, weist tagsüber eine akzeptable Bedienungsqualität auf. Abends (kein Angebot nach 19:00 Uhr) und am Wochenende (beschränkt auf vier Fahrten am Samstag) ist das Angebot allerdings stark verbesserungsbedürftig, um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen zu können.

Aus dem Plangebiet sind die **Mittelschule Fuchstal** und die **Mehrzweckhalle** sowie der **Sportverein Fuchstal e.V.** in unter 5 Minuten Fußweg fußläufig zu erreichen. Der Weg zur Mittelschule und zu Mehrzweckhalle erfordert keine Überwindung von kfz-befahrenen Straßen. Auch die Tennisplätze des SV Fuchstal Tennis liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Bis zum nächstgelegenen **Lebensmittelmarkt** (EDEKA, Netto und Bäckerei) sind rd. 1.000 m zurückzulegen.



Abb. 3: Haltestelle in der Nähe des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: <https://www.bayern-fahrplan.de>, Stand 17.03.21

2.5 Emissionen

Von den **umliegenden Nutzungen** gehen nach derzeitiger Einschätzung keine für eine Wohnbebauung beachtlichen Emissionen aus, sodass keine besonderen Vor-

kehrungen zur Konfliktlösung erforderlich sind. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Komplex aus Schule, Kindergarten und Sportvereinen gehen die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Der Anschluss einer Wohnbebauung überfordert das allgemeine Rücksichtnahmegebot daher nicht.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine störenden Nutzungen vorhanden oder geplant, die ihrerseits regelungsbedürftige Konflikte innerhalb oder außerhalb des Plangebietes auslösen würden.

2.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet war bislang noch als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt und ohne Gehölzbestand.

Artenschutzrechtlich sind keine Konflikte zu erwarten. Arten des Offenlandes können wegen der Kleinflächigkeit und der angrenzenden Bebauung und Verkehrswege ausgeschlossen werden. Naturschutzfachlich liegt eine geringe Bedeutung vor

Auch in der näheren Umgebung sind kaum **prägnanten Grünstrukturen** vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzte Flur ist weitgehend ausgeräumt. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet sind die für Wohngärten typischen kleineren Gehölze zu finden. Lediglich die Tennisplätze westlich des Socher-Weges (Fl.Nr 546 Gmk. Leeder) sind von einem nennenswerten Gehölzsaum (Eingrünung des Sportfeldes) umgeben, der laut Angaben der Unteren Naturschutzbehörde als nach Art. 16 BayNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft ist. Diese darf nicht gerodet, abgeschnitten oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden.

Im weiteren Umfeld, im Osten am Lech und westlich der Ortsteile Asch und Leeder sind ein Regionaler Grünzug und ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet in einer Entfernung von ca. 2,5 km bzw. 1 km zum Plangebiet ausgewiesen.

Besondere **naturschutzrechtliche Belange** sind daher weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld berührt: Abgesehen von dem o.g. geschützten Landschaftsbestandteil sind weder kartierte Biotope, noch Schutzgebiete (NSG/ LSG/ FFH) betroffen. Das nächstgelegene kartierte Biotop befindet sich rd. 2,5 km östlich am Lech. Das Landschaftsschutzgebiet Lechtal-Süd (LSG-00420.01) liegt in gleicher Entfernung zum Plangebiet ebenfalls am Lech. Dort befindet sich auch das Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ und das FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet liegt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Die Nährstoffverfügbarkeit liegt im mittleren Bereich.

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Niederschlagswasser kann vsl. auf den Baugrundstücken versickert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Kiese (Schmelzwasserschotter) gut zur Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser eignen. Die konkreten und z.T.

langjährigen Erfahrungen aus den benachbarten Baugebieten (Ascherfeld seit den 1980er Jahren, Kita seit 1975, Mittelschule mit tiefer gelegter Turnhalle 1979 und Fuchstalhalle 1999) haben hinsichtlich der Versickerung trotz ihrer z.T. sehr großen zu entwässernden Flächen zu keiner Zeit Probleme gezeigt. Mit der zwischen den Bauflächen gelegten Grünfläche stünden zusätzliche Pufferflächen zur Verfügung. Nachdem keinerlei Anhaltspunkte für die Annahme eines Risikos bestehen, dass die ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein könnte, sieht die Gemeinde im Vorfeld keinen weiteren Untersuchungsbedarf.

2.7.3 Altlasten

Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken können.

2.8 Denkmäler



Abb. 4: Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 17.03.21

2.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Nächstgelegene bekannte Bodendenkmäler sind eine „Siedlung des hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit“ (D-1-8030-0047) im Bereich des Baudenkmals in der Lechsbergstraße 4 (siehe 2.8.2) und „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer in Asch und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-8030-0017) in einer Entfernung von rd. 600 m.

2.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte Asch sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist (D-1-81-121-17) sowie ein ehemaliges Amtshaus (D-1-81-121-35), eine Grenzsäule (D-1-81-121-35) und ein Mittertennhaus (D-1-81-121-30), für die jedoch von der beabsichtigten Planung schon allein wegen der Entfernung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 18.03.21) **keine Grundwassermessstellen** des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.9.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Im Bereich der Hauptstraße, rd. 600 m westlich des Plangebietes, verläuft das Schmiedbächl, ein Gewässer 3.Ordnung (lt. Gewässerkulisse 2011), das einen Zufluss zum Wiesbach bildet. Innerhalb der Ortslage ist der Bach überwiegend verrohrt.

Die geplanten Bauflächen liegen, basierend auf den im Bayern Atlas verfügbaren Daten, dem Informationsdienst des LfU und verschiedenen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes zufolge nicht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und nicht innerhalb wassersensibler Bereiche. Jedoch ist in dem Planungsgebiet mit **Taufluten** zu rechnen. Das letzte bekannte Hochwasserereignis fand durch Schmelzwasser am 10.03.2006 statt. Im südlichen Bereich der B 17 hat sich damals laut Erkenntnissen der Gemeinde ein See mit einer Größe von 0,5 km² gebildet. Ein entsprechender Hinweis auf Taufluten ist unter Nr. 7.3 in Teil D der Satzung aufgenommen.

zierten Straßen) oder anderweitig **gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken** (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind nicht vorhanden.

Weitere Belange (Verkehrswesen, Energie, Wirtschaft, Forstwirtschaft) sind nicht in relevanter Weise beeinträchtigt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im LEP Bayern von 2023 wird die Gemeinde Fuchstal als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

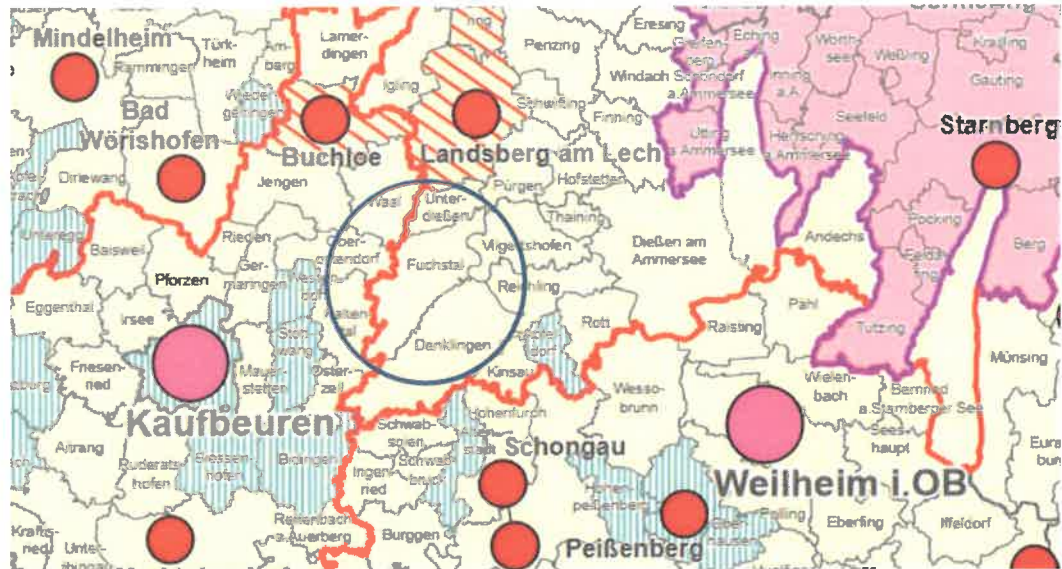


Abb. 6: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze sind für das Gebiet einschlägig:

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum [...] als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Hierzu ist u.a. „der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen“ notwendig (2.2.5 (B))

Ansonsten sind „[...] keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen.“

Der **Regionalplan der Region München** stellt die Gemeinde Fuchstal als Grundzentrum dar.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes treffen auf das Plangebiet zu:

1 Allgemeine Grundsätze

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden (G 1.1).
- Die Siedlungsentwicklung soll zu Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen (G 1.3).

Bewertung: Den Erfordernissen der Raumordnung wird Rechnung getragen: Die neue Siedlungsfläche schließt an die bestehende Bebauung an. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Neuausweisung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub im Sinne LEP 3.3 leistet. Der vorhandene Bedarf kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, da geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)). Die Einbeziehung bereits erschlossener Flächen trägt zur Flächensparsamkeit bei.

Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen (s. Abschnitt 3.5).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuchstal stellt für das Plangebiet derzeit eine **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Lediglich die für die Stellplätze im Bereich der Tennisanlagen vorgesehene Fläche ist als **Grünfläche (Sport)** dargestellt.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist als **Wohnbaufläche**, der südlich angrenzende Kindergarten als **Gemeinbedarfsfläche** dargestellt. Entlang der Freybergstraße als wichtiger örtlicher Straße verläuft ein „**wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderweg**“, eine weitere Signatur stellt das landschaftsplanerische Ziel einer Begrünung der Ortsrandstraße dar. Im Bereich der Straße verläuft eine Hauptabwasserleitung.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung einer Wohnbau-, Grün- und Gemeinbedarfsfläche nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach § 13a BauGB im Wege der **Berichtigung** an diese angepasst werden. Die geplante Entwicklung setzt die jeweils angrenzenden Nutzungen fort (Wohnbaufläche im Norden, Gemeinbedarfsfläche im Süden, Grünfläche im Westen).

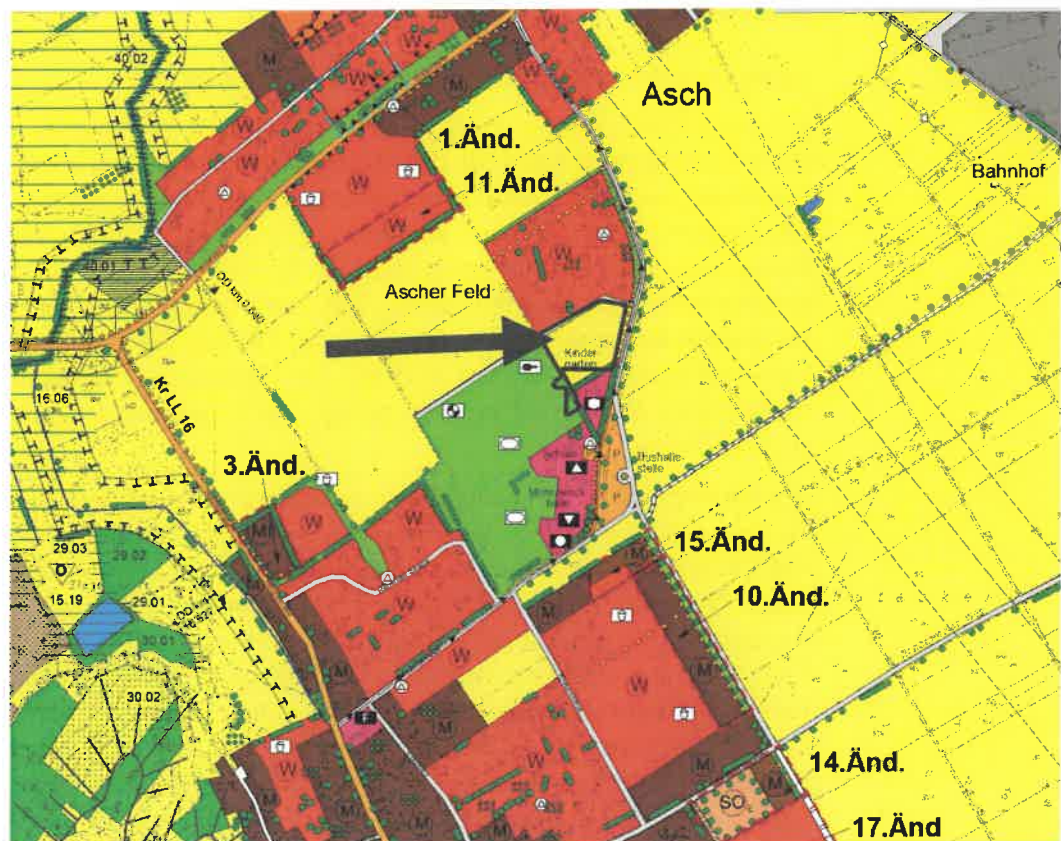


Abb. 7: Ausschnitt aus der Arbeitskarte zum wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 **Bebauungspläne und Satzungen**

Das Plangebiet ist bisher **nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst**. Die Grundstücke sind in verkehrlicher und technischer Hinsicht jedoch voll **erschlossen** bzw. erschließbar. Die Fläche, auf der die Kindertagesstätte geplant ist, stellt sich zwar als Außenbereich dar, wird aber vom Siedlungsbereich umfasst, ähnlich wie eine sog. **"Außenbereichsinsel im Innenbereich"**. Für die Schaffung von Baurecht auf dieser Fläche ist daher ein Bebauungsplan notwendig. Dieser kann im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt werden (s. Abschnitt 3.6).

Die Gemeinde Fuchstal besitzt eine Stellplatz-, Einfriedungs- und Abstandsflächensatzung.

3.4 **Städtebauliche Rahmenpläne und Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Über die in Kap. 1 genannten Überlegungen hinaus bestehen keine einschlägigen städtebaulichen Rahmenpläne und Konzepte.

Konkrete Fachplanungen für das gegenständliche Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Einschlägige fachrechtliche Restriktionen, die eine Reaktion durch planerische Festsetzungen erfordern, werden in Kap. 4 erörtert.

3.5 **Bodenschutz**

besondere Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB

Zu den Anforderungen an das Flächenspargebot ist zunächst darauf zu verweisen, dass vorrangiger **Bedarf für den Ausbau der Kinderbetreuung** besteht (s. Kap. 1). Um eine geeignete Fläche in gut erschlossener Lage verfügbar zu machen, hat sich die Gemeinde das Eigentum an dem im räumlichen Zusammenhang mit den weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen gelegenen Grundstück gesichert. Eine Erweiterung der bestehenden Kindergartennutzung mit ihren bestehenden Anlagen ermöglicht eine insgesamt flächensparende Entwicklung. Die für die Wohnnutzung vorgesehenen, voll erschlossenen Flächen südlich „Am Steinacker“ schließen das angrenzende Wohngebiet ab; der Bedarf wird belegt durch zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen prüft die Gemeinde kontinuierlich, welche Möglichkeiten der Entwicklung in den Ortsteilen Asch und Leeder insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Flurstücke, die nach Einschätzung der Verwaltung als **Baulücke** einzustufen sind und Flurstücke, die ein **Nachverdichtungspotenzial** bieten würden und bei deren Eigentümern **Verkaufsbereitschaft** bestehen, sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gegeben bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten. Für den dringend benötigten **Kindergarten** bestehen darüber hinaus besondere **Anforderungen** hinsichtlich der Flächengröße und einer verkehrsgünstigen Lage/ Erschließung.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet **keine adäquaten Flächen zur Verfü-**

gung stehen, die für die beabsichtigte Entwicklung von Bauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden (hier: Grünland) – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde ohne weitere bodenordnende Maßnahmen **verfügbar**.

Über städtebauliche oder privatrechtliche Verträge wird die Gemeinde Einfluss auf die Umsetzung nehmen und **der Spekulation entgegenwirken**.

3.6 Verfahren, Auslegungsfrist

Eine Inanspruchnahme der verfahrensvereinfachenden Vorschriften nach § 13a BauGB kommt trotz des teilweise als Außenbereich einzustufenden Gebiets in Betracht, da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung auf einem relativ kleinen Gebiet anzusehen ist und **von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen** wird.

Grundsätzlich dürfen durch einen solchen Bebauungsplan die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den unbebauten Bereich hinein erweitert werden; eine „Innenentwicklung nach außen“ ermöglicht § 13a BauGB nicht.¹ Lt. BVerwG 4 CN 5.18 (2020) kommt es „für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs.1 Satz1 BauGB [...] maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an. Die Zuordnung bzw. das Umschließen von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann wegen der vorhandenen Bebauung im Süden, des bestehenden Baugebiets im Norden und den Tennisplätzen im Westen angenommen werden. Da der gegenständliche flächenmäßig überschaubare Planbereich aufgrund seiner relativ geringen räumlichen Ausdehnung und der umgebenden Bebauung **dem besiedelten Bereich zuzuordnen** ist und eine entsprechende bauliche **Vorprägung des Plangebiets** durch die umgebende Bebauung vorgezeichnet ist, wird die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen und die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans im Wege des beschleunigten Verfahrens als unbedenklich angesehen: Im Kontext der Siedlungsentwicklung soll der Planbereich im Siedlungsbereich einer Bebauung im Sinne der umliegenden Nutzungen zugeführt werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs werden hierdurch nicht in den Außenbereich erweitert.

Auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2-5 BauGB sind erfüllt:

Der **Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche** wird angesichts einer Plangebietsfläche von rd. 12.490 qm deutlich unterschritten.

¹ vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015, 4 CN 9.14, juris Rn. 21, 23. Das BVerwG hat bei dieser Definition der Innenentwicklung zwar offen gelassen, ob im Wege des Bebauungsplans der Innenentwicklung ein „Außenbereich im Innenbereich“ überplant werden kann. Die obergerichtliche Rechtsprechung und die überwiegende Literatur haben indes angenommen, dass auch solche Flächen grundsätzlich als Bereiche der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB in Betracht kommen können (vgl. BayVGH, Urt. v. 26.04.2018, 9 N 14.269, juris Rn. 29; Brügelmann/Gierke/Scharmer, 112. EL Oktober 2019, BauGB § 13a Rn. 44 m.w.N.).

Es besteht weder im Wohngebiet noch auf der Gemeinbedarfsfläche **eine UVP-Pflichtigkeit** eines durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten **Schutzgüter** (Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen ebenso wenig vor, wie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG/ der Seveso-III-Richtlinie zu beachten wären.

Der Bebauungsplan wird daher **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.²

² Nach jeweiligem Kenntnisstand lagen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig gemacht hätten. Auch von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich gemacht hätten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung folgt der Charakteristik der jeweils nördlich und südlich angrenzenden Gebiete.

In einem 25 m tiefen Bereich entlang der Straße Am Steinacker wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt, um das bestehende Gebiet nach Süden abzuschließen und dazu die bestehende Erschließung zu nutzen. Die Festsetzung führt somit die bestehende Nutzung konfliktfrei fort.

Nördlich angrenzend an die Fläche des bestehenden Kindergartens wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf** (für soziale Zwecke) mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung angelagert. Auch diese Fläche führt eine bereits bestehende Nutzung fort. Die Gemeinbedarfsfläche ist zwar kein Baugebiet im Sinne der §§ 2-11 BauNVO, aber als Art der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Die spezielle Zweckbestimmung schafft eine Möglichkeit, dem in der Gemeinde akut bestehenden Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Kinder verschiedener Altersgruppen zu begegnen. Die Zuweisung der Gemeinnützigkeit wirkt angesichts des gemeindlichen Eigentums keine Probleme auf. Eine bisher schon für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommene Fläche östlich der Tennisplätze wird der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet, um hier die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Der Zwischenbereich ist als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Die Fläche dient einerseits als räumliche Trennung zwischen der emissionsträchtigen Kindergartenutzung und der Wohnnutzung – auch wenn ein Kindergarten konfliktfrei in ein Wohngebiet integriert werden kann. Zusammen mit den Außenanlagen des Kindergartens entsteht eine z.T. öffentlich nutzbare Grünzone, die einen Spielplatz für ältere Kinder aufnehmen soll. Über die einbezogenen Wegeverbindungen, auch nach Norden zur Straße „Hochanwand“, entsteht eine verbesserte Erreichbarkeit der Sozial-, Sport- und Bildungseinrichtungen. Bei einer weiteren Entwicklung der Siedlungsflächen zwischen den Ortsteilen Asch und Leeder ist diese Grünzone – auch im Sinne einer Grünzäsur - fortzuentwickeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl - **GRZ** - wird für das WA auf 0,25 festgesetzt. Sie folgt damit in etwa dem Maß der angrenzenden Bebauung. Eine Regelung, die für Wintergärten und nicht überdachte Terrassen einen **Zuschlag** vorsieht, erlaubt eine enger gefasste und damit leichter vollziehbare GRZ für die Gebäude. In der Summe beläuft sich die GRZ damit auf insgesamt 0,34. Zusammen mit einer durchgängigen überbaubaren Grundstücksfläche (s.u.) ergeben sich mit dem Verzicht auf eine absolute GR auch Möglichkeiten für innovativere Bauformen jenseits der für die letzten Jahrzehnte prägenden Einfamilienhausbebauung.

Für den neuen Kindergarten im Geltungsbereich ist dagegen ein absolute GR von 1.500 qm vorgegeben, da die Bauaufgabe weitgehend klar umrissen ist und in Form eines einzigen (Hoch-) Bauwerkes realisiert werden soll.

Die **Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB** wird auf eine Gesamt-GRZ von 0,6 und damit ein eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung begrenzt. Sie folgt dem Anspruch, im Wohngebiet einen höheren Freiflächenanteil und

im Kindergarten den Bedarf an bespielbaren Außenbereichen zu gewährleisten.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Entwicklung wird durch eine **Wandhöhe** und im WA zusätzlich einer Firsthöhe erreicht. Die Höhen werden auf das Höhenniveau des Fertigfußbodens bezogen. Dessen **Höhenlage** wiederum folgt im WA dem Straßenniveau der bestehenden Straße „Am Steinacker“ (+0,5 m), im Kindergartenkomplex dem Höhenniveau des Bestandes (festgelegt als absolute Höhenkote). Die Zulassung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bis 0,5 m über Fahrbahnniveau ermöglicht – zusammen mit moderaten Aufschüttungen (s.u.) – einen adäquaten Schutz gegen das Eindringen von Oberflächenwasser. Die Festsetzung schließt nach dem Willen des Plangebers explizit auch Garagen (auch Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) ein. Da die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO auf das natürliche Gelände bezogen ist, würde jedoch für Garagen eine Absenkung des Fußbodenniveaus auf das tieferliegende Gelände erzwungen, wenn die gesetzlich zugestandene Höhe ausgeschöpft werden soll. Mit Festsetzung A 6.1 erfolgt daher eine klarstellende Festsetzung (s. a. Abschnitt 4.3.) Obergrenzen für Wand- und Gesamthöhen dienen dem Zweck, das Maß der Nutzung zu spezifizieren, den Schutz der Nachbarschaft zu gewährleisten und das Ortsbild zu wahren. Im Wohngebiet sind mit 6,5 m zwei Geschosshöhen realisierbar; der frei in einem größeren Grundstück angeordnete Kindergarten kann 9,7 m Wandhöhe erreichen, ohne seine Nachbarschaft zu beeinträchtigen. In einem Bereich zur Nordseite des bestehenden Kindergartens hin wird mit 4,5 m ein reduziertes Maß zugelassen.

Grundsätzlich sollen zwar die Gebäude dem Gelände angepasst werden und nicht umgekehrt, aufgrund der Höhendifferenzen sind gewisse **Geländeänderungen** jedoch unumgänglich, v.a. im Bereich des Kindergartens, um beide Anlagen aufeinander beziehen zu können. Im Bereich des WA sind angrenzend an die Straße ggf. Aufschüttungen erforderlich, um vom Straßenniveau auf die tieferliegende Grundstücksfläche überleiten zu können. Aufschüttungen und Abgrabungen sind daher in der Summe bis 0,7 m, im Bereich des flächenmäßig größeren Kindergartenareals bis max. 1,0 m zugelassen. Zur Grünfläche zwischen WA und Gemeinbedarfsfläche ist ohne Höhensprung anzuschließen, um die vsl. eingefriedeten Gärten und die öffentliche Grünfläche nicht zusätzlich zu trennen.

Klarzustellen ist hinsichtlich der natürlichen Abflussverhältnisse, dass § 37 WHG unberührt bleibt.

Die **Zahl der Vollgeschoße** wird, der Umgebung und der Lage entsprechend, auf zwei begrenzt. Einem Dachgeschoss im Dachraum eines Satteldaches, das kein Vollgeschoss ist, steht dies nicht entgegen.

4.3 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Flächen im **Wohngebiet** sind durch **Baugrenzen** gefasst, welche die Bauflucht zur Straße und zusätzlich die Tiefe der Bebauung begrenzen. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind die Gebäude in **offener Bauweise** mit seitlichen Abstandsflächen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. (Es sei darauf hingewiesen, dass diese planungsrechtliche Festlegung der Bauweise als Einzelhaus nicht gleichbedeutend ist mit „Einfamilienhaus“, sondern lediglich festlegt, dass Gebäude – unabhängig von der Zahl und Art der darin befindlichen Wohnungen – mit Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind.) Je nach gewähltem Grundstückszuschnitt lassen sich insofern auch Bauformen jenseits der individualisierten Einfamilienhausbebauung umsetzen (s.o.).

Für die **Gemeinbedarfsfläche** ist angesichts des zusammenhängenden Gebäudekomplexes ein zentraler Bauraum vorgegeben. Aufgrund der Vorstellungen der Gemeinde, vorausschauend eine Verbindung der neuen mit der bestehenden Einrichtung auf Fl.Nr. 543/1 zu ermöglichen, reicht der Bauraum bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze. Es wird **keine Bauweise** festgesetzt. Mit der Übernahme des kirchlichen Kindergartens und der beabsichtigten Verschmelzung der Grundstücke erübrigt sich die Regelung eines Grenzanbaus. Mit der Verbindung zu dem ehemals kirchlichen Kindergarten darf ein über 50 m langer Komplex entstehen, sodass planungsrechtlich der Rahmen der offenen Bebauung verlassen wird. Angesichts der Maßstäblichkeit des benachbarten Schulkomplexes wirkt diese Gebäudeformation jedoch keine Probleme auf.

Diese Festlegung folgt der Vorstellung, dass Teile der jeweiligen Infrastrukturen auch gegenseitig genutzt werden können und ein zukunftsorientierter, gemeinsamer Kindergarten-Standort entsteht. Die Einschränkungen, die sich für den bestehenden Kindergarten durch die Bebauung im Norden ergeben, stellen sich als unproblematisch dar: Die maßgeblichen Aufenthaltsräume der Bestandseinrichtung sind nicht zur betroffenen Nordseite ausgerichtet, für die **Besonnung und Belichtung** gehen von dem neuen, nur eingeschossigen Verbindungsbau insofern keine übermäßigen Nachteile aus. Die **Belüftung** ist mit dem verbleibenden Abstand gewährleistet. Angesichts der Tatsache, dass kein privater Wohnbereich betroffen ist und auf beiden Grundstücken eine gleichartige Gemeinbedarfsnutzung stattfindet, ist der Aspekt des **Sozialabstands** unbedeutend. Die vom Abstandsflächenrecht geschützten Belange werden mit der Übernahme des kirchlichen Kindergartens und der Zusammenlegung der Grundstücke (Aufhebung der Grundstücksgrenze) unbeachtlich. Die verträgliche Ausgestaltung des Gebäudekomplexes ist Aufgabe der Hochbau-/ Objektplanung.

Solange der **Brandschutz** durch den Neubau gewährleistet wird, bestehen insoweit keine Bedenken. Dieser ist im Bauantrag nachzuweisen.

Eine noch bestehende Abstandsflächenübernahme auf der ehemaligen Fl.Nr. 544 (aktuell Fl.Nr. 543) im Bereich des von der Südseite bis auf 2,08 m an die Grenze gebauten Gebäudeteils wird mit der Zusammenlegung der Grundstücke unbeachtlich.

Eine besondere Problematik ergibt sich hinsichtlich der Privilegierung von Grenzgaragen hinsichtlich ihrer Abstandsflächen: Die Zulassung von Aufschüttungen (und Abgrabungen in Summe von bis zu 0,7 m) soll im WA ermöglichen, vom Straßenniveau auf die tieferliegende Grundstücksfläche überleiten zu können. Die Zulassung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bis 0,5 m über Fahrbahnniveau ist erforderlich, um – zusammen mit den Aufschüttungen – einen adäquaten Schutz gegen das Eindringen von Oberflächenwasser gewährleisten zu können (Schutz gegen Überflutung bei Starkregen). Dies soll explizit auch Garagen (auch Grenzgaragen gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) einschließen. Eine Privilegierung von Garagen, die ihrerseits 0,5 m über Straßenniveau angeordnet werden, wäre übermäßig, aber eine erzwungene Absenkung auf das tiefer liegende Gelände oder eine Reduzierung der Garagenhöhe um das Maß der Aufschüttung wäre auch nicht zu rechtfertigen und vor dem Hintergrund der Überflutungsgefahr widersinnig. Vielmehr soll die **Beurteilung der Grenzgaragen hinsichtlich ihrer Abstandsflächen** in etwa auf das Straßenniveau bezogen sein (OK FFB der Garage auf Straßenniveau). Zur Klarstellung wird daher festgesetzt, dass die auf das natürliche Gelände bezogenen abstandsrechtlichen Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO bei einer mittleren Wandhöhe von max. 3,5 m als erfüllt angesehen werden. In der Praxis ist davon auszugehen, dass der

Höhenunterschied zwischen Fahrbahnniveau und Grundstücksfläche auf allen Grundstücken durch Aufschüttungen im nördlichen Bereich ausgeglichen wird, sodass der Schutzzweck der Abstandsflächenregelung gewahrt bleibt.

Die **Abstandsflächen** richten sich im Übrigen nach der Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 25.01.2021, einschließlich der 1. Änderung vom 19.03.2021). Die rahmensetzenden Festsetzungen von Baugrenzen und von Obergrenzen für Höhen sind keine Festsetzungen i.S.d. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ausdrücklich kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben. Der Bebauungsplan gibt insoweit kein eigenes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen vor, sodass die **satzungsmäßigen Abstandsflächen von 0,8 H bzw. 0,4 H** anzulegen sind.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und **Stellplätzen** ist im WA räumlich nicht beschränkt, um die Flexibilität der Bebauung nicht einzuschränken. Derartige Anlagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit insbesondere die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Die Höhenlage von Garagen ist – aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen angesichts der Höhendifferenz zwischen Fahrbahn und Gelände – in die entsprechende Festsetzung für Hauptanlagen einbezogen. Für Grenzgaragen wird die mittlere Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO auf max. 3,5 m – auf Basis des natürlichen Geländes – festgelegt, um keine Absenkung des Fußbodenniveaus gegenüber dem Hauptgebäude zu erzwingen (s. Abschnitt 4.3).

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist jedoch eine beschränkende **Standortfestlegung** der Flächen für Stellplätze erforderlich und angesichts der bereits absehbaren Bebauung auch sachgerecht. Zusammenfassende Flächen sind an der Freybergstraße im Bereich der bestehenden Anlagen und am Socher-Weg angeordnet.

In **Umfang und Gestaltung** richtet sich die Anlage von Stellplätzen nach den konkreten Nutzungen bzw. der kommunalen Stellplatzsatzung, auf die unter Nr. 4 in Teil D der Satzung hingewiesen wird.

Hinsichtlich des Umfangs der Stellplatzflächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen setzt der Bebauungsplan einen weiten Rahmen. Er schafft lediglich das Baurecht für das Kindergarten-Projekt und trifft insofern eine gewisse Vorsorge. Nach aktuellem Stand der konkreten Hochbauplanung wird nicht die gesamte „Fläche für Stellplätze“ für die Errichtung von Kfz-Abstellanlagen in Anspruch genommen werden. Das zugrundeliegende Konzept sieht eine Erschließung des Kindergartens von Osten und der Krippe (mit 13 Krippenplätzen) von Westen vor. Der Großteil des Gesamt-Stellplatzbedarfs wird daher im Osten entstehen und laut Bauantrag auch dort mit einer Anlage von 24 Stellplätzen gedeckt. Im Westen sind lediglich 5 Stellplätze und eine Wendemöglichkeit (außerhalb der auch als Radweg genutzten Fläche) vorgesehen. Diese geringe Anzahl von Stellplätzen erachtet die Gemeinde dort als unproblematisch. Eine Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern ist damit nicht zu befürchten, zumal mit der Wendefläche außerhalb der Fahrbahn ein Rangieren auf der gemeinsam genutzten Fläche ausgeschlossen wird.

Für die auf den Baugrundstücken allgemein zulässigen **Fahrrad-Abstellanlagen** trifft

die Stellplatzsatzung der Gemeinde keine Festlegungen. Für eine zukunftsfähige Planung sollten jedoch ausreichend bemessene, wettergeschützte und ebenerdig gut zugängliche Anlagen geschaffen werden, im Bereich des Kindergartens auch für Fahrräder mit Anhänger. Auf eine eigene Flächenzuweisung im Bebauungsplan wird verzichtet.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung stellen ein Mindestmaß an **Kontinuität** in der Entwicklung des Siedlungsgefüges sicher. Die Vorgaben für die Fassaden- und Dachgestaltung sollen dem Wohngebiet aber auch einen **einheitlichen, verbindenden Gestaltungsrahmen** geben, welcher der traditionellen regionalen Bauweise entlehnt ist.

Die Wohngebäude sollen sich an der traditionellen regionalen **Dachlandschaft** orientieren, was symmetrische Satteldächer erfordert. Pultdächer können in Form von höhenversetzten Dachflächen mit gleichem Gefälle zu den Außenwänden zugelassen werden, da dies im Erscheinungsbild als Sonderform des Satteldachs gewertet werden kann. Die Nichtzulassung von Dacheinschnitten und -aufbauten zielt auf eine ruhige Dachlandschaft in einem besonders einsehbaren Bereich.

Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig und auch erwünscht. Allerdings haben sie sich gestalterisch der Dachfläche unterzuordnen bzw. sich in diese einzuordnen. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist daher grundsätzlich nicht gewollt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Vorgaben verzichtet, da der Kindergarten als **besondere Bauaufgabe der dörflichen Gemeinschaft** eine **Sonderstellung im Baugefüge des Dorfes** einnimmt und insofern eine gewisse Abweichung rechtfertigt. Zudem ist die Gemeinde selbst Bauherr und kann die Gestaltung im Zuge der Objektplanung steuern.

Des Weiteren gilt unbeschadet der Festsetzung A 11.8 die Einfriedungssatzung der Gemeinde, auf die unter D 4 in der Satzung hingewiesen wird.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die vorhandenen Straßen werden zur Erschließung herangezogen. Der Socher-Weg wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt, um die Zufahrt zu Stellplätzen und Tennisplätzen zu sichern. Die als Radweg genutzte und ausgebaute Strecke dient im nördlichen Abschnitt schon bisher als Zufahrt zu den Tennisplätzen und muss insofern ohnehin für den Anliegerverkehr befahrbar bleiben. Weitere Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Innerhalb der als Parkanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bestimmungsgemäß Fuß- (und ggf. Rad-) Wege zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B 11 der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über

Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m bzw. 8,5 m/ Firsthöhen von 10,0 m nicht gegeben.

4.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der **Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung** ist vorgesehen. Wasserleitung und Schmutzwasserkanal sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der **Löschwasserversorgung** und des Hydrantennetzes) sind in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Anhaltspunkte, dass dies nicht möglich ist oder besonderer Konfliktlösungen bedarf, sind nicht ersichtlich. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht insofern nicht.

4.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über die belebte Bodenzone zu **versickern**. Von einer hohen Durchlässigkeit des Bodens im Plan-gebiet ist auszugehen (s. Abschnitt 2.7.2). Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so kann – nach Vorreinigung – eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die **naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**. Um den Verlust wichtiger Bodenfunktionen durch die geplanten Flächenversiegelungen abzumildern, werden folgende allgemeine Hinweise gegeben (vgl. DWA-M153, S10-11):

- gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV),
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen,
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden,
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- Regenwasser durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche überleiten, zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Brauchwassernutzung in Haus, Garten und Gewerbe).

Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Für nachfolgende **Objektplanungen** wird in Abschnitt 6.2 (Hinweise zur Umsetzung) auf besondere Anforderungen an das Versickern von Niederschlagswasser (u.,a. Prüfung der Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV) oder die Brauchwassernutzung (u.a. Anzeigepflicht) hingewiesen.

4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht den **Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur**, deren Ausbau in nachfolgenden Planungsstufen detailliert vorbereitet und koordiniert wird.

Neue leitungsgebundene Anlagen ohne eigenen Gestaltwert sollen im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme gem. § 68 Abs. 2 S. 3 TKG unterirdisch verlegt werden. Aus städtebaulichen Gründen ist innerhalb der Siedlungsfläche eine Freihaltung des oberirdischen Raumes von technischen Anlagen anzustreben, deren Ausführung vorrangig nach (betriebs-)wirtschaftlichen Kriterien erfolgen und damit gestalterische Probleme aufwerfen würde.

4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt nach dem bestehenden System. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

4.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

4.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Grünordnung basiert im Wesentlichen auf drei Festsetzungen zur Strukturierung des Gebietes:

- zum einen auf der Festsetzung einer zentralen **öffentlichen Grünfläche**,
- zum Zweiten auf der Festsetzung von übergeordneten **flächenbezogenen Baumpflanzgeboten** für die privaten Grundstücke (ein Baum je 250 qm Grundstücksfläche – bei im Wesentlichen freier Standortwahl/ ohne konkret vorgegebene Standorte), und
- zum Dritten auf einzelnen **konkreten Standortvorgabe zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen**: Auf die privaten Baugrundstücksflächen entfällt davon jedoch lediglich ein Standort, der in der Sichtachse der Straße „Ascherfeld“ zu stehen kommt und die flächenbezogenen Baumpflanzgebote konkretisiert (s.o.). Die übrigen Standorte gliedern und begrenzen die öffentlichen Flächen. Die Standortfestlegungen räumen eine **geringfügige Veränderbarkeit der Lage** ein, sodass ausreichend Flexibilität besteht.

Die Pflanzgebote für heimische Bäume werden konkretisiert durch eine **Artenliste**, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminderung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen für Kleinsäuger**, z.B.

Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Dem gleichen Ziel dient – u.a. – die Erhaltung der gewachsenen Geländeoberfläche und die Beschränkung von Stützmauern. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen an Hauptgebäuden sind, beschränkt auf zwei Gebäudeseiten. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Klarzustellen ist hinsichtlich der natürlichen Abflussverhältnisse, dass § 37 WHG unberührt bleibt.

4.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch beschränkte Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu erwarten.

Der Bebauungsplan kann daher **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

4.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Gemäß Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet keine Beobachtungen von geschützten Arten vor. Die Beobachtungen von Zwergfledermäusen in der näheren Umgebung haben aufgrund der **Lebensraumstruktur** des Plangebietes keine Relevanz. Auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der vorhandenen **Störkulisse** mit allseitig angrenzenden Gebäuden und Verkehrswegen das Vorkommen von **Arten des Offenlandes** nicht zu erwarten. Die Insellage und Einrahmung mit baulichen Anlagen sprechen hiergegen.

Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten können daher ausgeschlossen werden.

Auch wenn im Plangebiet weder Gehölze noch Gebäude vorhanden sind, wird vorsorglich nachrichtlich auf die **Verbotstatbestände des § 39 Abs. 5 BNatSchG** hingewiesen. Insbesondere Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. nur in der Zeit von 01.10. – 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung) sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

Folgende **Vorkehrungen zur Vermeidung** sind hinsichtlich der Baufeldräumung im Plangebiet durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Regelmäßiger Umbruch des gesamten bislang landwirtschaftlich genutzten Eingriffsraumes in 2-wöchigem Abstand ab Ende März (des Jahres, in dem der Baubeginn geplant ist) damit sich keine für geschützte Arten der Feldflur attraktiven Bedingungen zum Nisten oder Ansiedeln einstellen können. Die Baufeldräumung kann entfallen, falls der Baubeginn zwischen 1. September und Ende März erfolgt.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem **Klimawandel entgegenwirken**, als auch durch solche, die der **Anpassung an den Klimawandel** dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit 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 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Baumpflanzungen , dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch sommerliche Beschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs; Überplanung bereits erschlossener Flächen , dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie , Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes , dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Laubgehölzen , geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

4.9 Immissionsschutz

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Die von ordnungsgemäßer **Landwirtschaft** im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen begründen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen erkennbaren Festsetzungsbedarf.

von innergebiertlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die geplante Kinderbetreuungseinrichtung samt Freifläche keine unzumutbaren Belastungen oder Störungen für die angrenzende Nachbarschaft verursacht werden. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass **Anlagen zur Kinderbetreuung** funktional zu Wohngebieten dazugehören und als sozialadäquate Begleiterscheinung grundsätzlich keine räumliche Trennung erfordern. Sie sind generell geeignet, das Wohnen im näheren Umfeld der Wohnungen sinnvoll zu ergänzen. Sie sind baurechtlich daher selbst in Reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne eines Abwehranspruchs geht davon im Regelfall nicht aus.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen (vgl. Abschnitt 2.7.3).

Ein Regelungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

4.11 Hochwasserschutz, Trinkwasserschutz

Durch die Planänderung sind weder oberirdische Gewässer, noch wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete berührt.

Der **Gefährdung durch extreme Hochwasserereignisse** (vgl. Abschnitt 2.9.2) muss durch eine hochwasserangepasste Bauweise Rechnung getragen werden. In der Satzung wird in D 7.3 auf diese Risiken eigens hingewiesen. Eine entsprechende Höhenlage der Gebäude und Garagen wird durch die Festsetzungen ermöglicht (s.o. Abschnitt 4.2. und 4.4). Im Übrigen erstreckt sich das durch den Bebauungsplan geregelte Baurecht nicht auf Flächen, die aufgrund einer Senken- oder Hanglage *in besonderer Weise* durch **Starkregen** gefährdet wären und daher einer **besonderen, ortsbezogenen Regelung** bedürften. Es sind keine Anforderungen erkennbar, die sich aus der besonderen örtlichen Situation bzw. der spezifischen Ausgestaltung des Baurechts ableiten und insofern durch den Bebauungsplan aufgeworfen würden. Sie sind insofern fachlich, nicht jedoch städtebaulich begründet und daher über das Fachrecht und ggf. Auflagen im Vollzug umzusetzen. Allgemeine Gefahren liegen im Verantwortungsbereich der Bauherren. (Auf die allgemein verschärften Gefahren durch Starkregenereignisse sowie die Hochwassergefahr und die daraus abgeleiteten Erfordernisse für Erdgeschoßhöhen und Keller wird in Abschnitt 6.2 unter „Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte“ – Wasserwirtschaft hingewiesen.)

4.12 Flächenbilanz

(alle Werte gerundet)

Geltungsbereich: 12.485 qm

- öffentliche Verkehrsfläche: 560 qm
- öffentliche Grünfläche: 2.155 qm
- Baufläche/ private Baugrundstücksfläche 3.545 qm
- Baufläche/ Gemeinbedarfsfläche 5.355 qm + 870 qm

davon überbaubare Fläche: 2.075 qm (WA)/ 1.960 qm (Gemeinbedarf)

davon Grundfläche: 885 qm (WA)/ 1.500 qm (Gemeinbedarf)

5. Alternativen

Das Plangebiet ist für die beabsichtigten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen aufgrund der Anforderungen an Lage/ Erreichbarkeit und Größe der Grundstücke gut **geeignet**. Die Flächen sind bereits erschlossen.

Eine Realisierung des Kindergartens an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde dem **Ziel, die Einrichtungen zu bündeln**, zuwiderlaufen.

Ein Verzicht auf die ergänzende Wohnnutzung würde zwar eine größere Grünfläche ermöglichen. Die bereits **vorhandene Erschließung** würde von einer Grünfläche jedoch nicht genutzt, sodass sowohl wirtschaftliche als auch Gründe der Flächeneffizienz dagegensprechen.

Sich aufdrängende grundsätzliche Standortalternativen sind nicht vorhanden.

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind bereits erschlossen. Grundlegende Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde, sodass Grunderwerb und **Maßnahmen zur Bodenordnung** nicht erforderlich sind.

Mit einer baldigen Umsetzung ist zu rechnen.

6.2 Hinweise zur Umsetzung

Nachgeordnet bzw außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
- **Wasser-/ infektionsschutzrechtliche Mitteilungs-/ Anzeigepflicht** gegenüber dem Landratsamt und dem Wasserversorger gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV bei der Errichtung einer Eigengewinnungsanlage zur Verwendung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – hier insbesondere die Hausanschlüsse (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden

Kabelschutzanweisungen zu beachten).

- Bei der nachfolgenden Ausführungsplanung und der Bauausführung sowie der Bepflanzung sind die Kabel und die entsprechenden Regelwerke zu berücksichtigen
Kabelleitungen der LEW Verteilnetz für die Stromversorgung (20kV und 1 kV) sind – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen – überwiegend im öffentlichen Straßenraum verlegt, der durch den Bebauungsplan keiner Änderung unterworfen ist. In kleinen Teilbereichen verlaufen Kabelleitungen im Randbereich der geplanten Grünfläche bzw. des Allgemeinen Wohngebiets. Eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit erwächst daraus allerdings nicht unmittelbar – die überbaubare Fläche ist nicht betroffen. Die bestehenden Dienstbarkeiten sind bei einer Veräußerung der bisher gemeindeeigenen Grundstücke weiterzugeben. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnenden Bepflanzungen freizuhalten. Das bei der Gemeinde vorliegende „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten.
- Für die beiden Baumpflanzgebote im Nordosten der öffentlichen Grünfläche besteht eine besondere Abstimmungspflicht; mit der Zulassung einer flexiblen Situierung (bis zu 5,0 m) besteht eine ausreichende Möglichkeit, auf die Kabellage zu reagieren.
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Auf das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, FGSV-Nr.939 (www.fgsv-verlag.de) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird hingewiesen.

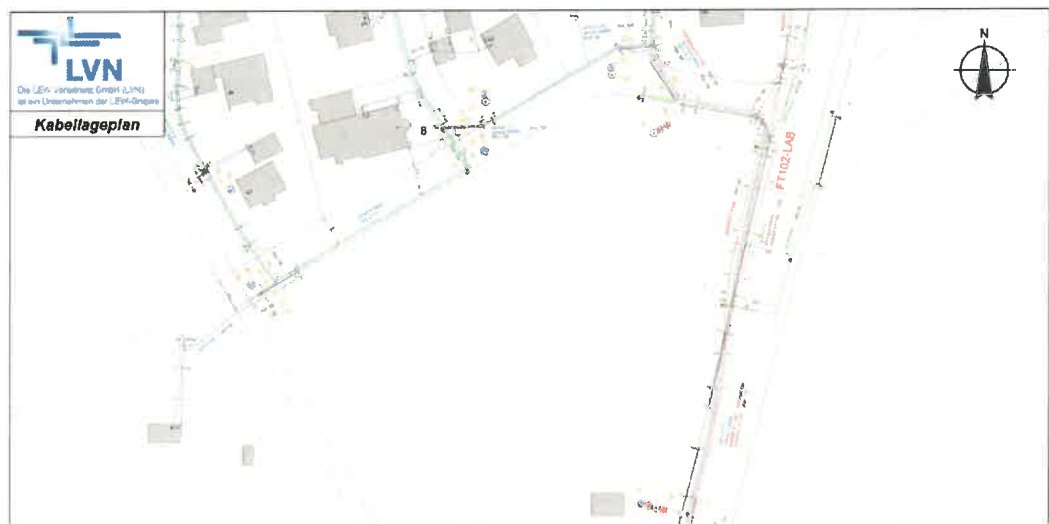


Abb. 8: Kabellegeplan, ohne Maßstab, Quelle: LEW, Stand 17.04.24

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:*Grundstücksteilungen*

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die **gesicherte Erschließung** aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß der gemeindlichen Satzung bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richten sich nach dem zu erwartenden Zu- oder Abfahrtsverkehr.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Bodenschutz

Die Verpflichtungen zum **Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB) sind zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf die Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit **wassergefährdenden Stoffen** umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

Unverschmutztes **Niederschlagswasser** von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu **versickern**. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten

von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine **erlaubnispflichtige Benutzung** vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als **fachliche Arbeitsgrundlage** auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei **wild abfließendem Wasser** für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial kann abgeleitet werden, dass bei größeren Hochwasserereignissen Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden könnten. Eine Hochwassergefährdung, insbesondere durch Schmelzwasserabfluss, ist zu berücksichtigen. Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern **Gefahren durch Wasser** ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschoßhöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Es wird empfohlen, Kellertreppen und Lichtschächte bis zur Höhe Fertigfußboden hochzuführen. Eine wasserdichte Ausführung der Keller und der anschließenden Schächte von Kellertreppen und Lichtschächte von Kellerfenstern und sonstiger mit dem Hauptgebäude verbundener Öffnungen außerhalb der Gebäude wird empfohlen.

Die **Erkundung des Baugrundes** und die **Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser** obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Zum **Schutz vor Überflutung** durch wild abfließendes Oberflächenwasser wird eine angepasste Bauweise empfohlen, insbesondere hinsichtlich der Anordnung von Fassadenöffnungen.

Abfallwirtschaft

Flächen für die Bereitstellung der Wertstoff- und Abfallbehälter/ Sperrmüll sind im Rahmen der Objektplanung in Übereinstimmung mit der Abfallwirtschaftssatzung vorzusehen.

Artenschutz

Zu beachten sind die **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (...) oder gärtnerisch genutzten

Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Grünordnung

Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch **Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich** der Bäume nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen ist die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. **Verkehrsflächen** sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind **Zufahrten oder Durchfahrten** zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Führung und Dimensionierung der Wasserleitungen – unter Berücksichtigung der **Löschwasserversorgung** und des **Hydrantennetzes** – sind für die neuen Bauflächen in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Immissionsschutz

Beim Einbau von nach außen wirkenden **Klima- und Heizgeräten** (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.³

Von den angrenzenden **landwirtschaftlich genutzten Flächen** gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzu-

³ Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

nehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten.

Auf das **Glockengeläut** der Kirche St. Johannes Baptist (Entfernung rd. 575 m) wird hingewiesen. Dieses ist als der dörflichen Umgebung adäquate Geräuschemissionen hinzunehmen.

Empfehlungen:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten. Zur Gestaltung der Oberflächen wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen hingewiesen.⁴

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toiletenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen s.o.). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Auf Nebengebäuden sind Flachdächer zugelassen; diese sollen als extensive Gründächer ausgebildet werden, um Wasserrückhaltung und -verdunstung zu fördern. Auch hier ist eine Nutzung für **Photovoltaik-Anlagen** (PV-Anlagen) statthaft. Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist **auf Gründächern** durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher.⁵ Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Kombination eines Gründachs mit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Bei **Dachbegrünungen** ist zu beachten, dass die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können, das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindern. In Teilbereichen dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern und es muss weniger überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden. Bei der Bauweise ist weiterhin eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte dabei heterogen ausgebracht werden, d.h. niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet. Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Durch eine Ergänzung durch Totholzstämme, Wurzeln und Steine entstehen weitere Habitatstrukturen und ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Sandige Abschnitte oder Hügel können u. a. von bodenbrütenden Insekten (z.B. Wildbienen) genutzt werden. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden. Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereck-

⁴ z.B. Landesamt für Umwelt: „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasser- versickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ (im Internet bestellbar)

⁵ vgl. bspw. <https://www.climate-servicecenter.de>, S.28-30

verglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad) mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem aktuellen wissenschaftlichen Stand⁶ zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Bei der Außenraumbeleuchtung sind Lampen zu verwenden, bei der die Abstrahlrichtung von der umgebenden Landschaft weggerichtet ist und die überwiegend nach unten abstrahlen. Es sind Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten ausüben. **Lichtquellen** möglichst niedrig angebracht werden und es sollten voll abgeschirmte Leuchten Verwendung finden. Das Schutzglas sollte flach sein, um Streulicht zu vermeiden, und das Leuchtmittel sollte nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 2.400 Kelvin zu verwenden (LEDs ohne Blauanteile), da vor allem der Blau- und UV-Anteil des Spektrums negative Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen hat. Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme soll die Lichtverschmutzung weiter reduziert werden. Auf die Bestimmungen des Art. 11a BayNatSchG wird hingewiesen.

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, Elemente zur Gewinnung von **Solar-energie** bei der Neuplanung von Gebäuden als der Teil der Dacheindeckung in diese zu integrieren, anstatt diese auf das Dach aufzusetzen.

Gemeinde



Fuchstal, den 30. SEP. 2025

Erwin Kalg, Erster Bürgermeister

⁶ s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>