
GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„Tankstellensiedlung C – Nördlich der Schwabstadler Straße“

C) BEGRÜNDUNG

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 19.01.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25038

Bearbeitung: AT

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Umweltbelange	11
6. Planungskonzept	12
7. Begründung der Festsetzungen	14
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
9. Flächenstatistik	17

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Klosterlechfeld ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung stark auf Nachverdichtungsmaßnahmen angewiesen, da sie mit ihrer Fläche von 2,36 km² eine vergleichsweise geringe Flächengröße hat und daher keine nennenswerten Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich zur Verfügung stehen. Dies entspricht auch dem grundsätzlichen Prinzip der aktuellen Gesetzgebung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Steuerung einer vertraglichen Nachverdichtung im Bereich der Tankstellensiedlung. Dazu wurde im Jahre 2023 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Ziele für die zukünftige Entwicklung dieses Areals definiert. Da innerhalb der Tankstellensiedlung mehrere Bereiche mit leicht unterschiedlichen Prägungen vorzufinden sind, hat die Gemeinde beschlossen, drei Bebauungspläne aufzustellen, darunter auch der vorliegende Bebauungsplan Nr. 24 „Tankstellensiedlung C – Nördlich der Schwabstadler Straße“. Die Bebauungspläne Nr. 21 „Tankstellensiedlung A – Eichendorffstraße Nord und Adalbert-Stifter-Straße“ und Nr. 23 „Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“ sind bereits rechtswirksam.

Das Plangebiet ist von bestehenden Wohnhäusern mit diversen Nebengebäuden geprägt. Die Bestandsbebauung weist in diesem Bereich – anders als im Bereich der Tankstellensiedlung A oder B – eine heterogene Prägung auf. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung zu sichern, zur gleichen Zeit aber angemessene Möglichkeiten für die Nachverdichtung zu eröffnen. Es liegt bereits ein Bauantrag vor, woraus im Planungsprozess auch die Erforderlichkeit entstanden ist, eine Veränderungssperre einzusetzen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dabei wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Verkehrsflächen verzichtet.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 23.755 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1439/135, 1439/38, 1439/133, 1439/80, 1439/273, 1439/269, 1439/39, 1439/270, 1439/268, 1439/197, 1439/484, 1439/271, 1439/500, 1439/485, 1439/200, 1439/198, 1439/285, 1439/202, 1439/203, 1439/282, 1439/199, 1439/492, 1439/201, 1439/257, 1439/258, 1439/259, 1439/260, 1439/261, 1439/262 und 1439/499 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1439/90 und 1439/96.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Klosterlechfeld und der Gemarkung Untermeitingen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen von Bestandsbebauung;
- Im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- Im Süden von der Schwabstadler Straße.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet fällt von Süden in Richtung Norden von ca. 562 m ü. NHN auf ca. 561,5 bis 560 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Auf den einzelnen Grundstücken sind bestehende Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen vorzufinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 24 „Tankstellensiedlung C – Nördlich der Schwabstadler Straße“ oder während der Laufzeit einer

vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert, entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhengichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 02.06.2025 gefasst.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Tankstellensiedlung C – Nördlich der Schwabstadler Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 8.510 m². Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 21 „Tankstellensiedlung A – Eichendorffstraße Nord und Adalbert-Stifter-Straße“ und Nr. 23 „Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“ sind zwar in einem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang; die Verfahren sind jedoch abgeschlossen und die zwei Bebauungspläne sind rechtswirksam, das heißt, dass kein enger zeitlicher Zusammenhang besteht.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Zudem wird gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Plangebietsflächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld aus dem Jahre 2002 als Wohnbauflächen dargestellt. Demnach ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (2002) mit Darstellung des Plangebiets (weiß umrandet), o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für das vorliegende Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Tankstellensiedlung C – Nördlich der Schwabstadler Straße“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird im LEP 2023 als allgemeiner ländlicher Raum der Region Augsburg dargestellt.

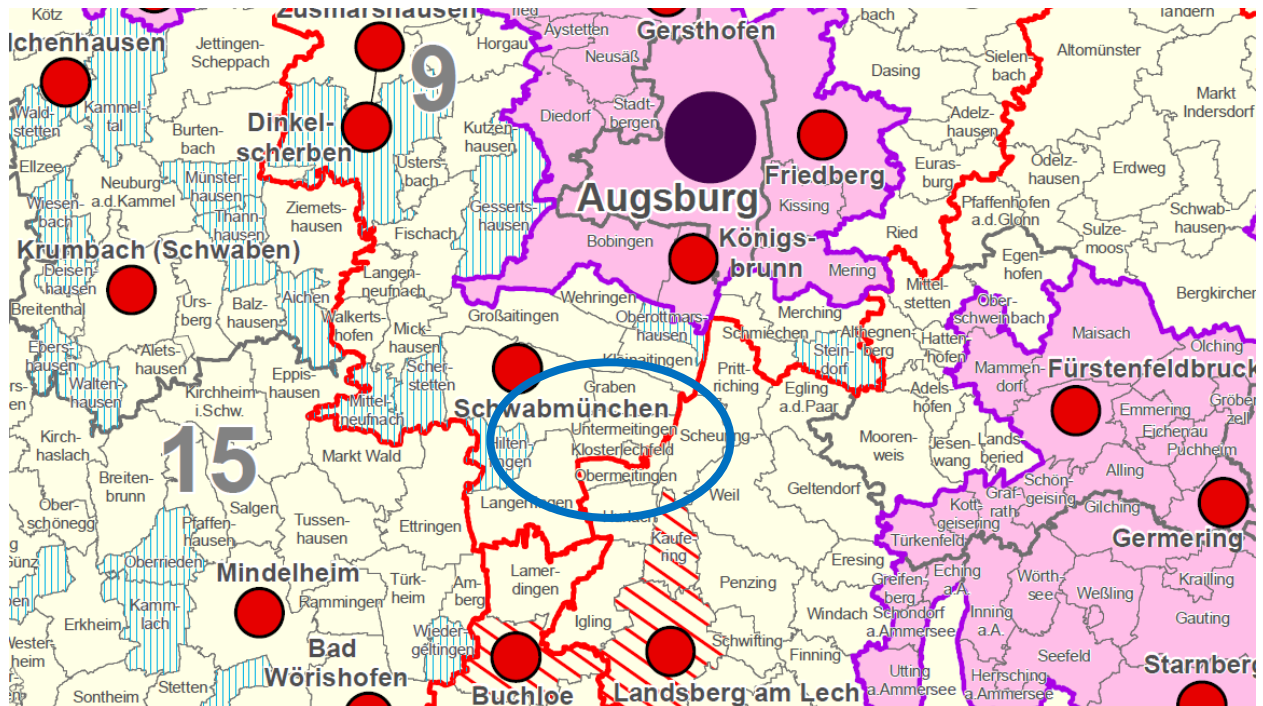


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023, o. M.

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...]

4.1.2 Raumstruktur

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

4.1.3 Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen [...].

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

4.1.4 Verkehr

4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht insbesondere mit Blick auf die Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Klosterlechfeld im ländlichen Raum an der Regionsgrenze. Das Gebiet zählt zu den bevorzugt zu entwickelnden Unterzentren, da es im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg liegt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schwabmünchen. Westlich von der Gemeinde verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Durch die Nähe zu dieser Entwicklungsachse ist auch Klosterlechfeld ein attraktiver Wohnort und hat einen hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen.

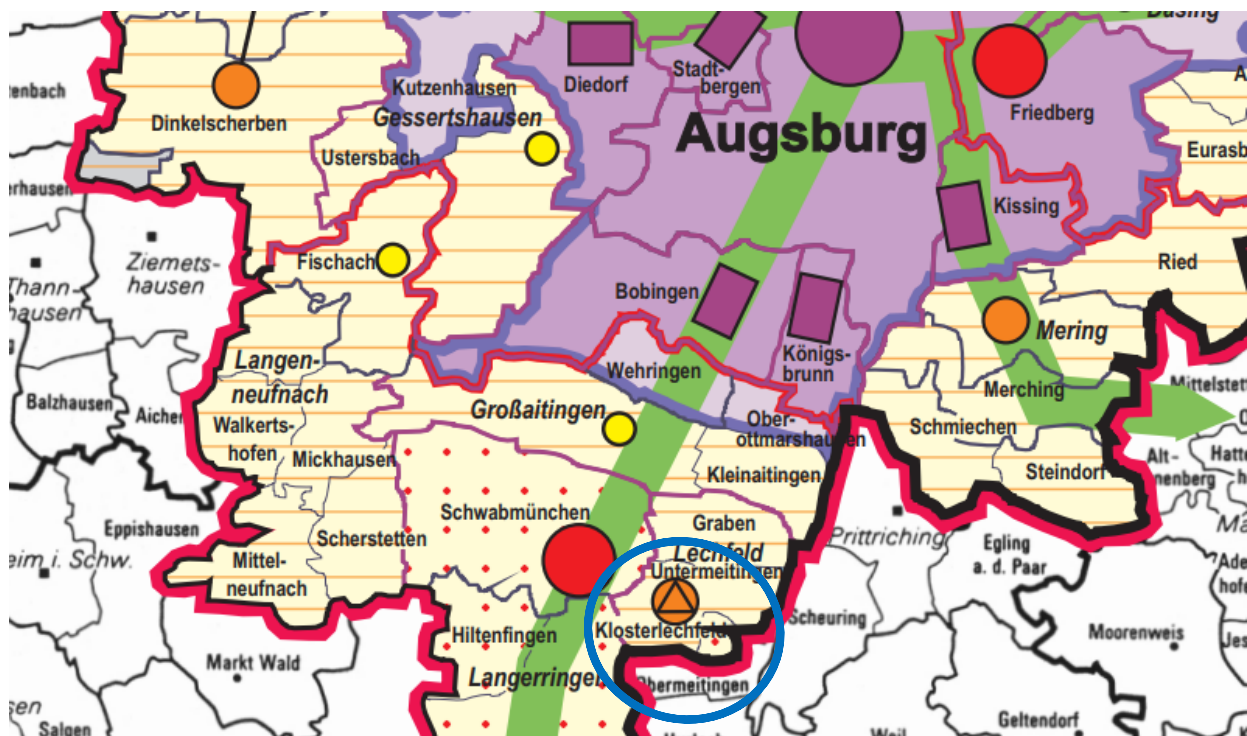


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht folgendem Ziel des Regionalplans:

B V 1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstrukturen genutzt werden.

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet keine besonderen Aussagen zur Natur und Landschaft. Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

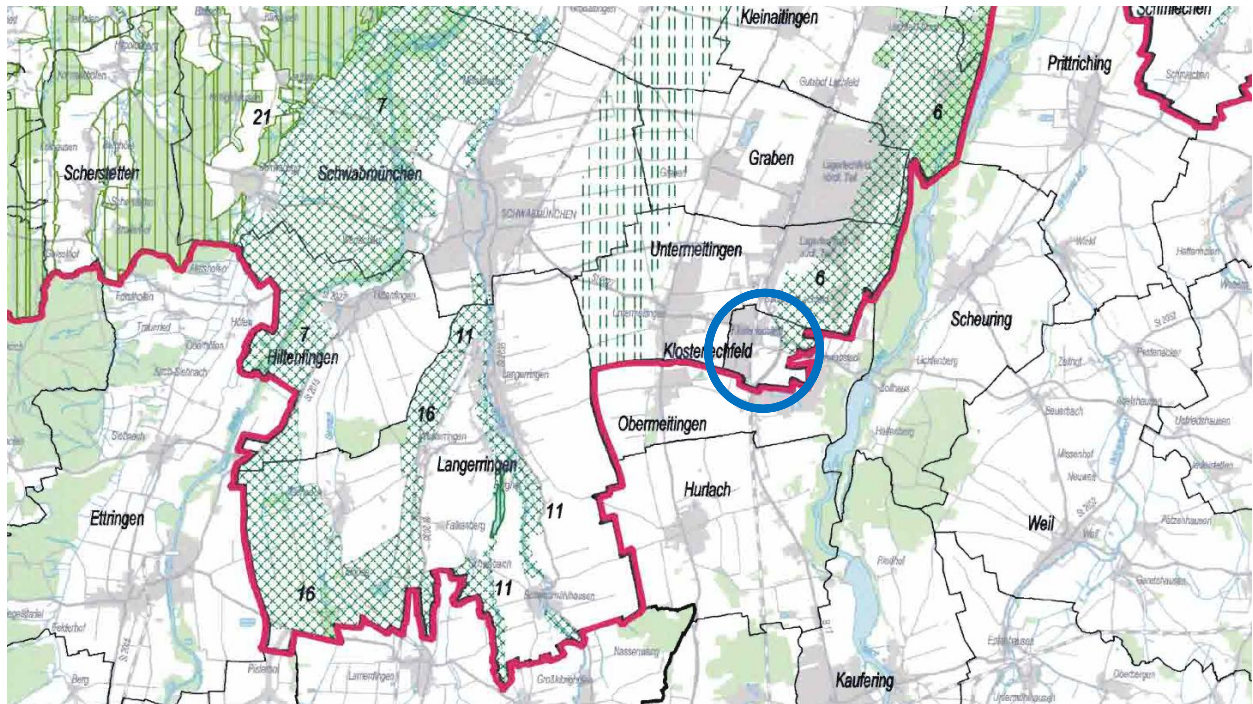


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Fluglärm

Die gesamte Tankstellensiedlung (und somit auch das Plangebiet) liegt innerhalb der Lärmschutzzone B des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Demnach darf kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist jedoch bereits bebaut und wird seit vielen Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzt. Mehrere Grundstückseigentümer innerhalb der Tankstellensiedlung haben ihre Absichten für eine Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück signalisiert. Aufgrund der Tatsache, dass die bauliche Dichte in der gesamten Tankstellensiedlung eher gering ist, erscheint eine Nachverdichtung aus Sicht der Gemeinde durchaus vertretbar. In diesem Sinne wurden in den letzten Jahren innerhalb dieses Areals vermehrt Baugenehmigungen auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Das heißt, vonseiten des Landratsamtes wird von einem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich ausgegangen. Bei der gesamten sogenannten Tankstellensiedlung handelt es sich also um einen Siedlungskörper, der faktisch ein WA darstellt.

Die Gemeinde hält in der Abwägung an der Grundsatzentscheidung fest, die innerhalb der Tankstellensiedlung zu erwartende Nachverdichtung der nächsten Jahre zu steuern und städtebaulich zu ordnen. Da die Gemeinde über eine geringe Gemarkungsfläche von knapp

2,4 km² verfügt, wovon ein nicht unbeachtlicher Teil laut Angaben des Regionalplans vom benachbarten Flugplatz betroffen ist, und auch sonst kaum geeignete Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen, ist im Plangebiet eine Nachverdichtung erwünscht und soll zulässig sein. Um jedoch den Belangen des Lärmschutzes sowie den Vorgaben des Regionalplans Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Dadurch wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird sich zukünftig weiterhin gemäß § 34 BauGB (nämlich das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) ergeben. Die Lärmthemen sind dann, wie bislang auch, auf Baugenehmigungsebene durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären, um gesunde Wohnverhältnisse für Neubauten im Plangebiet zu gewährleisten.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen einer vielfältigen Fauna und Flora zu rechnen. Durch die Festsetzungen der Begrünung privater Gartenflächen ist eine Verbesserung / Aufwertung der Schutzgüter möglich. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Sinne der Nachverdichtung sieht die Aufstellung des Bebauungsplans eine Zunahme der möglichen Versiegelung vor. Diese wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Versiegelungsmaßnahmen auf ein angemessenes Maß minimiert. Entsprechend ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

5.4 Schutzgut Fläche

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bereits bebaute Flächen zur Steuerung und Sicherung einer ortsbildverträglichen innerörtlichen Nachverdichtung überplant. Entsprechend sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzbereiche. Aufgrund der möglichen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bestandsbebauung ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bezüglich der Durchgrünung des Gebiets, um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu minimieren. Es sind Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

5.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird für Wohnzwecke genutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ändert sich dies nicht (siehe hierzu auch die Ausführungen zum Fluglärm unter Ziffer 4.2). Entsprechend ist von **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich. Gebäude können zukünftig nur geringfügig höher werden als der Bestand, woraus sich keine signifikanten Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geregelte Nachverdichtung demnach auch nicht zu erwarten. Es ist von Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

5.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

6. PLANUNGSKONZEPT

Im Bestand sind innerhalb des Geltungsbereichs Wohnhäuser mit diversen Nebengebäuden (Garagen, Gartenschuppen usw.) sowie großen Gartenflächen vorzufinden. Die Tankstellensiedlung weist in diesem Bereich eine heterogene Prägung auf. Aufgrund ihrer Größe eignen sich einzelne Grundstücke für eine Nachverdichtung, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Durch die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplans soll die zu erwartenden Nachverdichtung der nächsten Jahre städtebaulich geordnet werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen, deswegen werden im Bebauungsplan auch keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Ver- und Entsorgung sind ebenfalls gesichert.

Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien: mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss; Senken und mögliche Aufstaubereiche sind gesondert gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

In der Hinweiskarte liegt für Teilbereiche des Plangebiets eine potenziell starke Überflutungsgefährdung vor. Zudem liegen im Plangebiet kleinere Geländesenken bzw. potenzielle Aufstaubereiche.

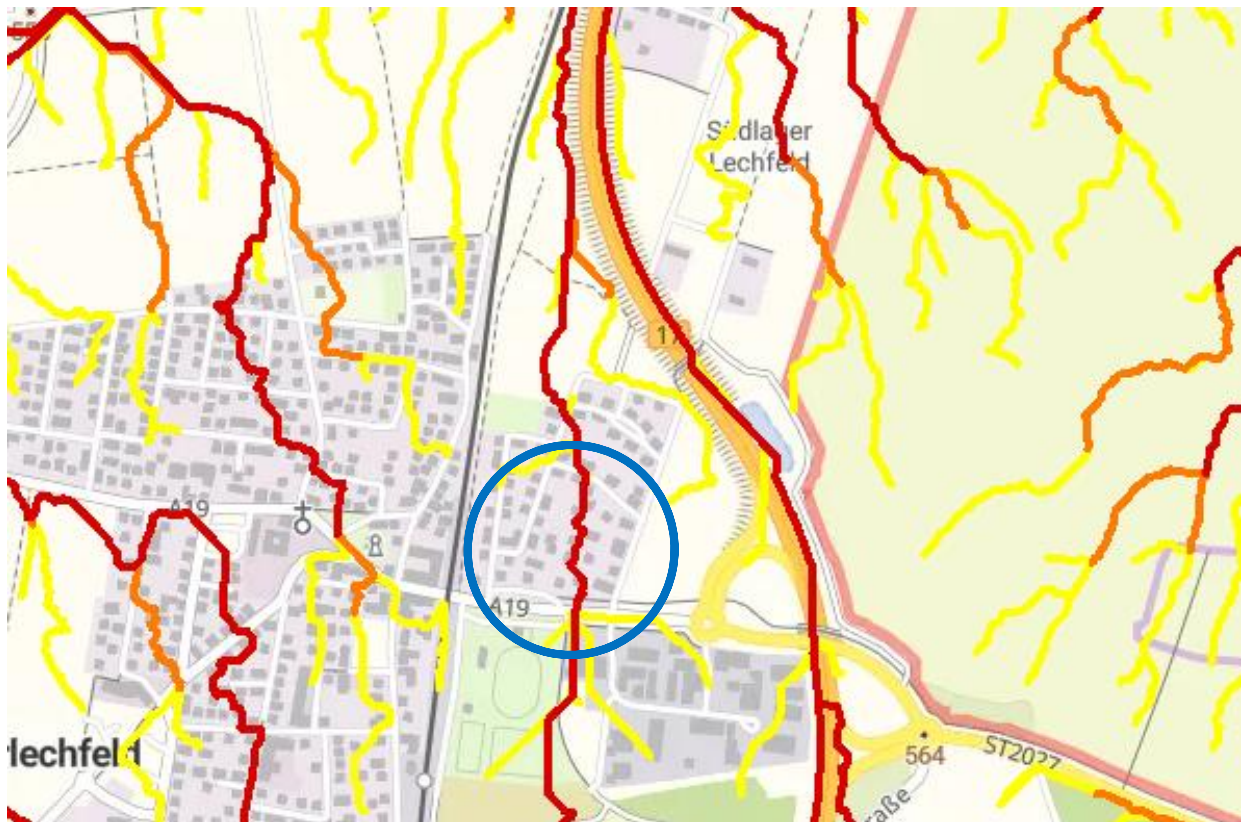


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

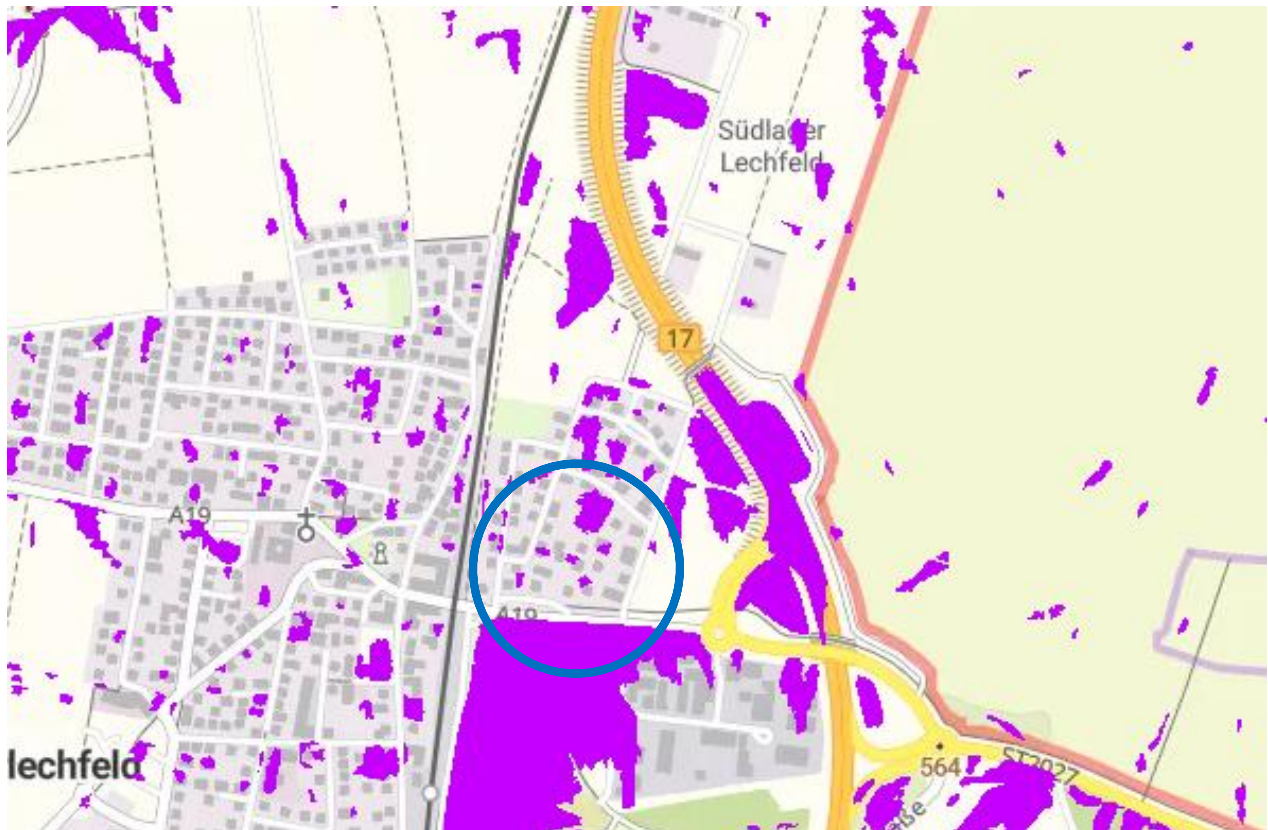


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Im Plangebiet ist derzeit ein faktisches allgemeines Wohngebiet vorzufinden. Da der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, ergibt sich auch weiterhin die Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB; maßgebend ist nämlich das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhen baulicher Anlagen (FH, TH) bestimmt.

Da es sich im Plangebiet um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handelt, wurde für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Orientierungswert von 0,4 gemäß Baunutzungsverordnung herangezogen. Angesichts der derzeit eher geringen baulichen Dichte im Areal ermöglicht diese Festsetzung die Realisierung der angestrebten Nachverdichtung.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie zweier Vollgeschosse werden die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung gewährleistet.

Die First- und Traufhöhen werden bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) auf 9,5 m bzw. 6,5 m für zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Plan in Meter über Normalhöhennull festgelegt und berücksichtigt den Geländeverlauf, der von Süden/Südosten nach Norden/Nordwesten um ca. 1,5 m abfällt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an den Bestand wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind im gesamten Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zusätzlich dazu werden im Bereich 2 an der Südlagerstraße und an der Sudetenstraße aufgrund der Grundstücksorientierung (Erschließung von Norden oder Osten) auch Hausgruppen zugelassen.

Die Baufenster sind großzügig gefasst, um den Grundstückseigentümern Spielräume in der Gestaltung zu eröffnen; gebietsinterne private Erschließungsstraßen werden dabei ausgespart. Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Tür- und Fenstervorbauten, im geringen Maß überschritten werden. Dadurch werden Spielräume für die Bereiche zwischen dem Wohngebäude und der Straße (Vorgärten) eröffnet.

Um den Siedlungscharakter zu wahren, wird für die Flurstücke an der Schwabstadler Straße sowie an der Eichendorffstraße – entsprechend der vorhandenen Bebauung – die für den Straßenraum prägende traufständige Firstrichtung festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird aufgrund der heterogenen Bestandssituation bewusst auf Vorgaben zur Firstrichtung verzichtet.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass für den Nachweis der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 07.10.2025 herangezogen werden soll. Zudem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig sind; Stellplätze wiederum können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bereiche zwischen dem Baufenster und der Straße bzw. den Plangebietsrändern von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden. Dies trägt zur Wahrung des Ortsbildes im Straßenraum bei.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte im Plangebiet wird ergänzend zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden – bezogen auf die Grundstücksgröße – bestimmt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Es wird festgelegt, dass das Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist. Dies wird bereits im Bestand so gehandhabt. Das anfallende Niederschlagswasser soll

grundsätzlich nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern versickert werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine direkte Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

7.7 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets wird ein allgemeines Pflanzgebot von wahlweise Baum- oder Strauchpflanzungen definiert. Zudem wird festgesetzt, dass bei der Entfernung von wertvollen Bestandsbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm mengen- gleich entsprechende Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen sind. Ebenfalls sind die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen naturnah zu gestalten.

7.8 Boden- und Grundwasserschutz

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Zudem sollen diese Flächen auch begrünt werden. Im Falle von Unterkellerungen sind zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen.

7.9 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung werden lediglich Satteldächer zugelassen. Diese ermöglichen eine optimierte Nutzung des Wohnraums auch im Dachgeschoss. Ausgeschlossen sind besondere Satteldachformen wie Krüppelwalm, Mansarddach und Sargdeckel, da diese für die Tankstellensiedlung untypisch sind.

Die Dachneigung bei Hauptgebäuden wird auf 30° bis 55° festgesetzt. Damit orientiert sich die Dachneigung an der Bestandsbebauung mit mittelsteilgeneigten Dächern und ermöglicht eine angepasste Eingliederung in die Umgebungsbebauung.

Zum Schutz des Ortsbildes wird festgesetzt, dass Doppelhäuser mit derselben Dachneigung und –eindeckung zu versehen sind.

Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile bis 20 m² Grundfläche gelten keine Einschränkungen bezüglich der Dachform und der Dachneigung. Dadurch werden für die einzelnen Grundstückseigentümer Spielräume in der Gestaltung eröffnet.

Die Farbgebung von Dächern soll möglichst individuell wählbar sein, daher wird ein breites Farbspektrum in rotem, rotbraunem und grauem Bereich festgesetzt. Grelle und leuchtende Farben werden bei Dächern und Fassaden ausgeschlossen, um eine Störung des Ortsbilds zu vermeiden. Extensive Dachbegrünungen sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports, welche mit Flachdach errichtet wurden, zukünftig zwingend auszuführen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima und kann gleichzeitig Niederschlagswasser speichern und filtern.

Das Konzept der Einfriedungen sieht vor, diese entlang der Verkehrsflächen in der Gesamthöhe auf 1,2 m Höhe zu begrenzen um eine Abschottung und somit ein abweisendes Straßenbild zu vermeiden und eine gemeinschaftliche, ansprechende Optik zu erzeugen. Heckenpflanzungen sind von der Höhenbeschränkung jedoch ausgenommen. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Einfriedungen keine Barriere für die Wanderung von Kleintieren darstellen und den Lebensraum der lokalen Fauna möglichst nicht beeinträchtigen. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden Gabionenwände und Kunststoffzäune im Plangebiet als untypisch ausgeschlossen.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Versickerung;
- Anpflanz- sowie Erhaltungsgebote;
- Begrünung unbebauter Flächen;
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen.

Zudem können die Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Vorgaben dazu ergeben sich bereits aus Art. 44a BayBO.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	23.755 m ²	100,0 %
-----------------	-----------------------	---------