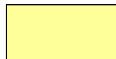
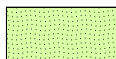


	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet Nr. 1
	Allgemeines Wohngebiet Nr. 2
	Allgemeines Wohngebiet Nr. 3
	Baugrenze
	Umgrenzung für Garagen
GRZ 0,3	max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

 446,20 m üNN - 446,40 m üNN	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, als Mindest- und Höchstmaß in m ü NN
FH 8,50	max. Firsthöhe, z.B. 8,50 m
WH 5,00	max. Wandhöhe, z.B. 5,00 m
	Verkehrsfläche öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
	Baumpflanzung
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz

bestehende Bebauung

Flurstücksgrenzen, Flurnummer

vorgeschlagene Bebauung

vorgeschlagene Grundstücksteilung

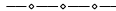
Maßeinheiten in Meter

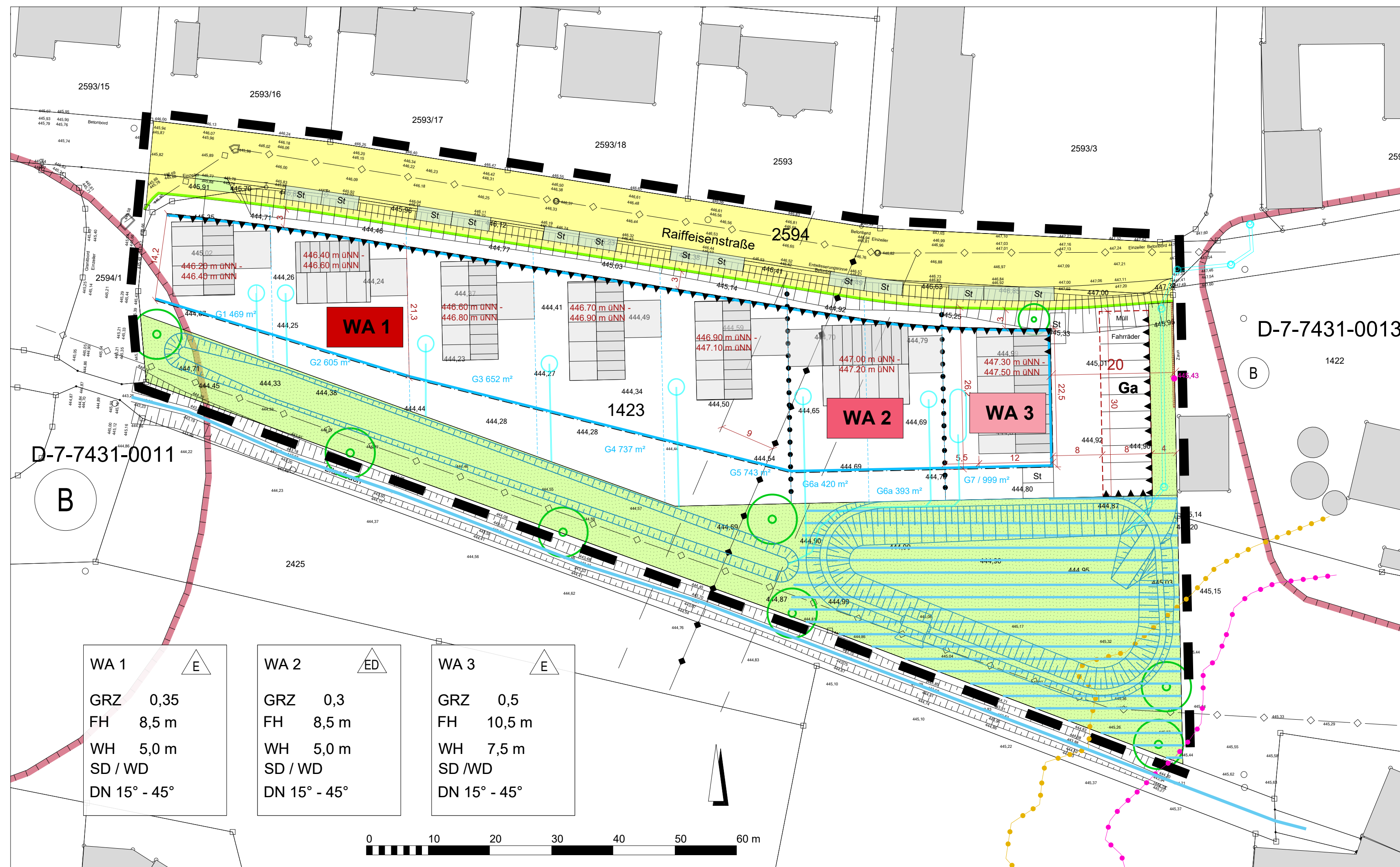
Höhenpunkt mit Höhenangabe

Bezugspunkt Höhe Lärmschutzmaßnahme
(UTM: 642337.2001, 5375703.4402)

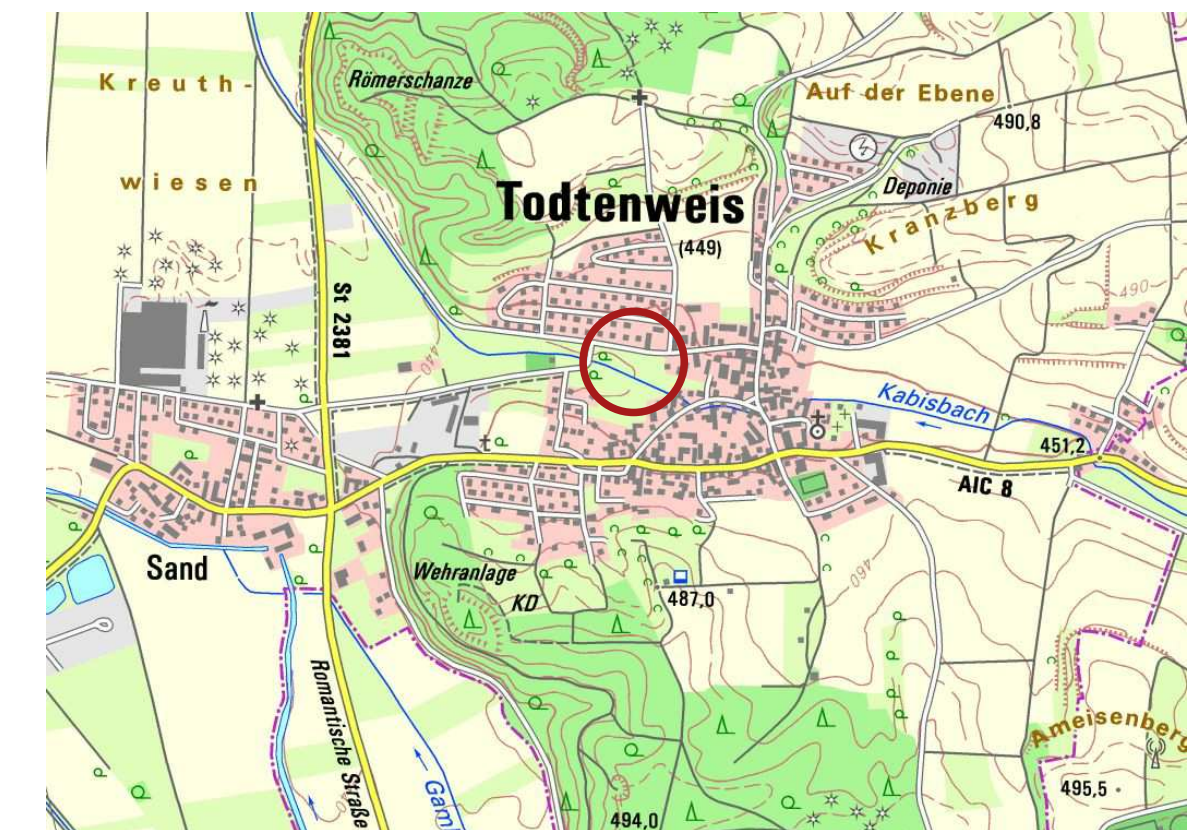
Fahrbahn

Sil Zufahrt Gehweg

	Böschung Bestand
	Mauer / Mauerscheiben geplant
	Vorschlag Stellplätze
	Gewässer
	Bodendenkmal mit Nr.
	Mischwasserkanal, Bestand
	Regenwasserkanal, Planung
	vorgesehene Regenwasserrückhaltung
	Regenwasserbecken, Planung
	Stromleitung mit Schutzstreifen (Abbau 2024)
	Abstandslinie 10% der Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit
	Abstandslinie 11% der Jahres-Geruchsstundenhäufigkeit



Fl.-Nrn. 1423 und 2594 TF Gmkg. Todtenweis



Übersicht maßstabslos

MAßSTAB 1 : 500

FASSUNG VOM 06.11.2024

Gemeinde Todtenweis, den

Konrad Carl, 1. Bürgermeister

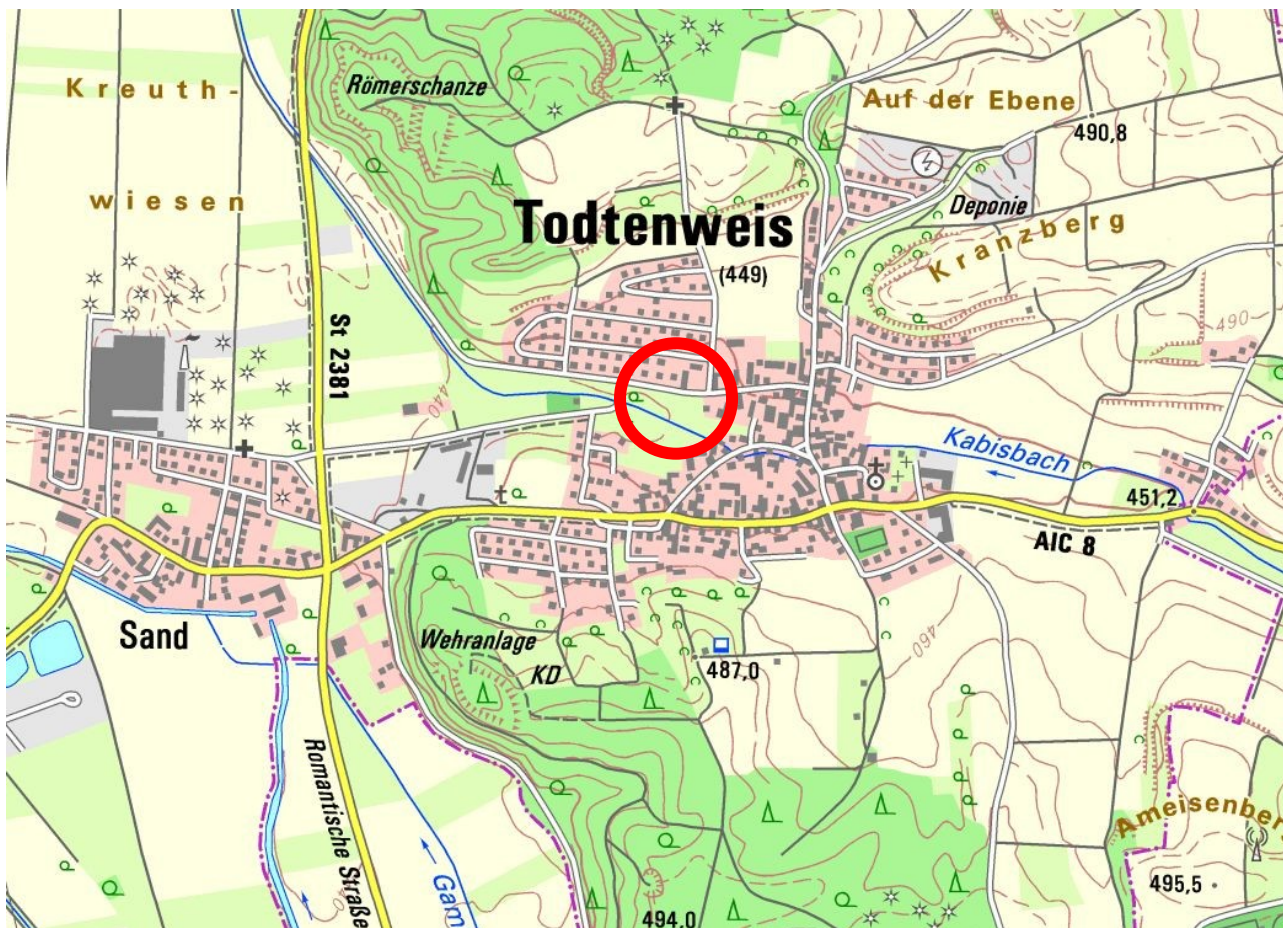
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deusingerstr. 5a, 86651 Althoch
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE TODTENWEIS



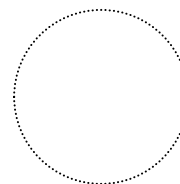
Bebauungsplan Nr. 20 „Am Kabisbach“



Übersicht, maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 06.11.2024



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Todtenweis, den

.....
Konrad Carl, Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund der §§ 10, 13a, 13b und 215a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) folgenden

Bebauungsplan Nr. 20 „Am Kabisbach“

als Satzung.

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Flurstücke 1423, 2594 TF und 2594/1 der Gemarkung Todtenweis gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 06.11.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

Der Bauleitplan wird im Sinne des § 13b (alt) BauGB als ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 215a Abs. 3 BauGB liegt die Vorprüfung des Einzelfalls dem Bebauungsplan bei. Aufgrund der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der geltenden Fassung - als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt

WA 1 0,35

WA 2 0,3

WA 3 0,5

Die GRZ darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Fläche, Wohneinheiten, Grenzabstände

Es gilt die offene Bauweise.

Im WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest. Garagen und sonstige Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Garagen nicht erlaubt.

Anzahl an Wohneinheiten

Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden pro Einzelhaus auf max. zwei begrenzt. Für Doppelhaushälften im WA 2 gilt eine Wohneinheit als Obergrenze.

Im WA 3 sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Höhen

Hauptgebäude

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt im

WA 1	5,0 m.
WA 2	5,0 m
WA 3	7,5 m

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt

WA 1	8,5 m.
WA 2	8,5 m
WA 3	10,5 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gelten die in der Planzeichnung abgebildeten Mindest- und -Maximalhöhen.

Eine Überschreitung der ERF-Höhe ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

Ein Untergeschoss darf an der Südfassade max. 1 m aus dem künftigen Gelände herausragen.

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten.

Garagen im WA 3

Innerhalb der Umgrenzung für Garagen sind ausschließlich Garagen sowie Räume für Müllbehälter und Fahrräder zulässig. Die Herstellung von Stellplätzen oder Carports (überdachte Stellplätze) ist nicht erlaubt.

Die Wandhöhe beträgt max. 4 m bezogen auf die festgesetzte Erdgeschoss-Roh-Fußbodenhöhe des Hauptgebäudes.

Für das Garagengebäude wird die halboffene Bauweise festgesetzt.

An der Umgrenzung für Garagen ist auf der gesamten Länge der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: „Lärmschutz“ (Zackenlinie) gekennzeichneten Fassaden eine vollständig geschlossen Außenwand mit einer Höhe von mind. 5 m - bezogen auf den in der Planzeichnung abgebildeten Höhenpunkt von 445.43 m üNN - zu errichten.

Höhenunterschiede zu der angrenzenden Grünfläche können mit Stützmauern, die gleichzeitig das Garagenfundament bilden, ausgeglichen werden.

Sonstige Nebengebäude

Bei sonstigen Nebengebäuden gilt eine mittlere Wandhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4 m.

2.5 Dächer

Hauptgebäude

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 45°.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Dachgauben bis zu einer max. Breite von 2,5 m dürfen errichtet werden, in der Summe sind diese auf 40% der Dachlänge begrenzt. Zum Ortgang ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand von Dachgauben oder Zwerggiebeln zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m, betragen. Zwerggiebel und Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Dachaufbauten für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen sind zulässig.

Dachüberstände dürfen die Traufseite um bis zu 0,6 m und die Giebelseite um bis zu 0,4 m überschreiten.

Dächer sind in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Gemischte Farben oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Bei Stellplätzen und Wegen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

Der Stauraum zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen an den Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten. Für die sonstigen Grenzen sind Holz-, Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Undurchsichtige Einfriedung mit Folien etc. sind generell ausgeschlossen.

Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,25 m über Gelände nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf das künftige Gelände. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt davon unberührt.

2.8 Geländegestaltung, Stützmauern

Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist eine Anpassung an das vorhandene Gelände vorzunehmen.

Im WA 3 sind Geländeanpassungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig

Für Stützmauern gilt bezogen auf das natürliche Gelände eine max. Höhe von 1,0 m. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenze erlaubt.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Baugrundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Kies- oder Schottergärten stellen keine „gärtnerische Nutzung“ dar und sind nicht zulässig.

3.2 Öffentliche Grünfläche

Südlich der künftigen Wohnbauflächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist im östlichen Bereich zusätzlich eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser definiert.

Innerhalb der Fläche sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume zu pflanzen. Die Standorte können verschoben werden. Zu der in der Fläche verlaufenden Druckleitung des Abwasserzweckverbandes ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Fußwege innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

3.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Sie können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

- b) Standraum von Gehölzen:

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.

Gehölzarten und Qualitäten (auf öffentlichen Flächen: autochthones Pflanzmaterial, soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm bzw. Solitär, H: 250/300 cm, B: 60/100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

4 IMMISSIONSSCHUTZ / VERKEHRSLÄRM

4.1 Grundrissorientierung

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ist bei sämtlichen Wohnnutzungen durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass für Lüftungszwecke vorgesehene Fenster von Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern auf die der Raiffeisenstraße abgewandten Fassadenseite nach Süden orientiert werden. Zu den Wohnräumen zählen neben Aufenthaltsräumen auch Wohnküchen.

4.2 Passive Schallschutzmaßnahmen durch Vorbauten.

Verfügen die entsprechenden Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer über keine- nach den Vorgaben in Ziffer 4.1. orientierten und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen - so sind an den entsprechenden Fassadenseiten vor den Fenstern und Außentüren dieser Räume Schallschutzvorbauten, insbesondere Wintergärten oder voll ständig verglaste Balkone, vorzusehen. Die Schallschutzvorbauten dürfen nicht als Schlaf- oder Aufenthaltsraum genutzt werden.

4.3 Passive Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzfenster

Kann nach Ausschöpfung aller planerischen Maßnahmen nicht bei allen Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sichergestellt werden, dass die Anforderungen an Grundrissorientierung (Ziffer 4.1) eingehalten werden und sind passive Schallschutzmaßnahmen durch Vorbauten (Ziffer 4.2) nachweislich nicht möglich, so können ausnahmsweise bei den betreffenden Nutzungen Schallschutzfenster eingebaut werden. Dabei ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern dieser Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Dies ist durch Vorlage eines Lüftungskonzeptes nach DIN 1946-6, „Raumluftechnik: Lüftung von Wohnungen“ zu belegen. In dem Lüftungskonzept ist zu berücksichtigen, dass diese Fenster auch bei einer „Nennlüftung“ der entsprechenden Räume nicht für Lüftungszwecke geöffnet werden dürfen.

4.4 Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ist für sämtliche Wohnnutzungen ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm bei allen geplanten Wohnnutzungen eingehalten sind. Soweit die entsprechenden Wohnnutzungen innerhalb des in der Planzeichnung mit der „Zackenlinie“ (siehe auch Ziffer 7.2 der Begründung) gekennzeichneten Bereiches liegt (maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ≥ 61 dB(A)) ist der Schallschutznachweis zusammen mit den Antragsunterlagen zu Baugenehmigungen oder den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung vorzulegen. Die Prüfung der Notwendigkeit zur Vorlage des Schallschutznachweises nach DIN 4109 muss die zum Zeitpunkt der Antragstellung straßenverkehrsrechtlich höchstzulässige Geschwindigkeit berücksichtigen.

Die Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 von Möhler + Partner vom 27.02.2024 liegt dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung bei. Hierauf ist zu verweisen.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der VG Aindling, Marktplatz 1, 86447 Aindling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

5 HINWEISE

5.1 Baugrundverhältnisse

Der anstehende Boden kennzeichnet sich als weicher humoser Oberboden aus schluffig-sandigem Substrat. Darunter folgen sandige bis stark sandige Schluffe und schwach schluffige bis schluffige und stark schluffige Sande.

Bei der Baugrunderkundung wurde am westlichen Geltungsbereich eine Anfüllung aus ortständigem Erdaushub angetroffen.

Die vorhandenen Böden sind für eine Flachgründung kaum oder nur mäßig geeignet, die Tragfähigkeit ist eingeschränkt. Für die Errichtung von Gebäuden ist eine Tiefgründung erforderlich. Auf das beiliegende Baugrundgutachten – Geologie Veith, Projekt-Nr. 04210455-L1S vom 17.05.2021 ist zu verweisen.

5.2 Entwässerung

Die Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die anstehenden Böden zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist in Zisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt über die in der Grünfläche verlaufende Mulde in den Kabisbach abzuleiten. Das temporäre Speichervolumen muss mindestens 6 m³ umfassen. Die Drosselung ist auf 1 l/s auszulegen.

Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser können errichtet werden.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan zusätzliche eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Diese dient primär der Neuerrichtung eines Trennsystems für die nördlich angrenzenden Baugebiete. Die dortigen Mischwasserkanäle sind immer wieder überlastet. Eine neuen Regenwasserleitung aus diesen Gebieten soll die dort oft kritische Entwässerungssituation entschärfen.

Gemäß dem Entwässerungskonzept Arnold Consult AG vom 27.02.2022 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Abkoppelung des Außeneinzugsgebiet von der Mischwasserkanalisation
Das Außeneinzugsgebiet nördlich der Straße „An der Römerschanze“ mit etwa 6,05 ha entwässert über die dortige Rigole in den Mischwasserkanal innerhalb der Raiffeisenstraße. Die Rigole soll vom Mischwasserkanal abgekoppelt und über einen neuen Regenwasserkanal über die Kindergartenstraße in das künftige Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwässern. An dieses Entwässerungssystem sollen auch die Kindergartenstraße mit Nebenstraße sowie ein Teil der Raiffeisenstraße angeschlossen werden.
- Regenrückhaltebecken
Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 880 m³ vorgesehen. Von dort aus wird Niederschlagswasser

gedrosselt in den südlich verlaufenden Kabisbach abgeleitet. Der Drosselabfluss ist auf 40 l/s ausgelegt.

Diese Rückhalteeinrichtung dient primär der Entlastung des Mischwasserkanals in der Raiffeisenstraße und der Aufnahme der Niederschläge aus dem beschriebenen Außeneinzugsgebiet sowie der Entwässerung der an die Kindergartenstraße angebundenen Seitenstraße und sowie das Gefälle es ermöglicht auch der Raiffeisenstraße

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen – diese sind ausgelegt für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis - erfolgt eine deutliche Entlastung der Mischwasserkanalisation in der Raiffeisenstraße.

5.3 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Mit den unter Ziffer 5.2 beschriebenen Maßnahme der Gemeinde zur Abkoppelung des nördlichen Einzugsbereiches wird die Gefahr von wild abfließendem deutlich begrenzt. Dies gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes wie auch für Unterlieger.

Dennoch empfiehlt die Gemeinde, sämtliche Gebäudeöffnungen so herzustellen, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann. Die Profilierung der Freiflächen mit einer Neigung weg von Gebäuden reduziert die Gefahr weiter.

5.4 Grundwasser

Im Gebiet wurde Grundwasser bei 2,5 -3,0 m unter Gelände erkundet. Dabei war Grundwasser auch leicht gespannt. Es ist davon auszugehen, dass der Ruhewasserspiegel wahrscheinlich noch höher.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so herzustellen, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann. Die Gebäude sind vor Auftrieb zu sichern.

Die Höhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Schicht- oder Grundwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast. Diese Gefahr ergibt sich auch bei längerem oder anhaltendem Absenken des Grundwassers in Verbindung mit einer Austrocknung der Böden. In diesem Fall ist von erheblichen Setzungen an der Geländeoberfläche auszugehen.

5.5 Gewässernähe (§ 36 WHG, Art. 20 BayWG):

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes am Kabisbach ist für alle Anlagen im Abstand bis zu 60 m vom Kabisbach eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG (Anlage am Gewässer) erforderlich. Die Genehmigungspflicht besteht für die Errichtung, wesentliche Änderung und die Stilllegung von Anlagen.

Durch den vorgegebenen Abstand betrifft dies alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.6 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Todtenweis und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes i. V. mit der jeweils aktuellen gemeindlichen Wasserabgabesatzung zum Anschluss- und Benutzungszwang sind zu beachten.

5.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Raiffeisenstraße bereitzustellen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser geschieht über die gemeindlichen Einrichtungen und den Wasserverband Lechraingruppe. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt mittels der gemeindlichen Entwässerungsanlagen und den Anlagen des Abwasserzweckverbandes der Kabisbachgruppe.

Der bestehende Mischwasserkanal der Gemeinde innerhalb der Raiffeisenstraße nimmt das Schmutzwasser auf und führt es über den Verbandskanal der Kläranlage des AZVK zu.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie ist bei Neubebauung mit Erdkabeln zu erstellen. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

5.9 Geothermie

Die Nutzung oberflächennaher Geothermie ist nach dem Energie-Atlas Bayern möglich. Hierfür bieten sich Erdwärmekollektor, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen an. Eine Detailprüfung obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen bedürfen der Einzelfallprüfung durch die zuständige Fachbehörde.

5.10 Immissionsschutz

Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen

Die Installation von Wärmepumpen im Wohngebäude hat schwingungs isoliert zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach der aktuellen Geruchstechnischen Untersuchung vom 28.02.2023 treten im künftigen Wohngebiet keine wesentlichen Geruchsemissionen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb ein.

Die Jahresgeruchsstunden innerhalb der Baugrenzen bewegen sich zwischen 4 % und 8 % der Jahresgeruchsstunden. Der Richtwert von 10% für ein Wohngebiet wird innerhalb der künftigen Wohnbauflächen somit nicht erreicht. Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Tierhaltung sind somit nicht zu erwarten.

Zusätzlich können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsstellen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen

ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

5.11 Denkmalschutz

Im Umgriff und in den Randbereichen des künftigen Baugebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- "Siedlung der römischen Kaiserzeit" D-7-7431-0011
- "Flachgräberfeld des frühen Mittelalters" D-7-7431-0013

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.12 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

5.13 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

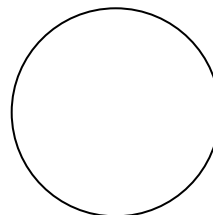
6 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 06.11.2024 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Todtenweis, den

.....

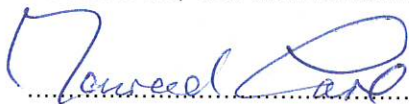
Konrad Carl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Todtenweis am 20.11.2019 gefasst und am 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 08.06.2022 bis 01.07.2022 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2023 hat in der Zeit vom 19.03.2024 bis 24.04.2024 stattgefunden.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2024 hat in der Zeit vom 01.10.2024 bis 23.10.2024 stattgefunden.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.11.2024 wurde vom Gemeinderat am 06.11.2024 gefasst.

Todtenweis, den **10. Dez. 2024**



Konrad Carl, 1. Bürgermeister



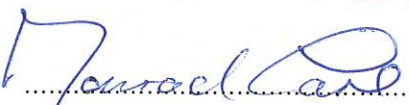
6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2024 wurde am **1.1. Dez. 2024** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

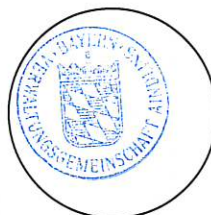
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Todtenweis, den **1.2. Dez. 2024**



Konrad Carl, 1. Bürgermeister





TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	3
2.2	Regionalplan Augsburg.....	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	4
3	Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsabschätzung	4
4	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	5
5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Ver- und Entsorgung.....	7
6.3	Kläranlage	8
6.4	Gemeindeentwicklungskonzept	8
6.5	Soziale Infrastruktur	8
7	Immissionsschutz	8
7.1	Landwirtschaftliche Tierhaltung.....	8
7.2	Lärm	9
8	Bodenverhältnisse und Grundwasser	14
9	Naturschutz / Artenschutz	14
10	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	15
11	Grundzüge der Planung	17
12	Planungsvarianten.....	17
13	Umweltschützende belange nach § 1a Baugb	18
14	Umweltprüfung	18
15	Flächenstatistik	19
16	Literatur / Quellenangaben	20

Anlage

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 von Möhler + Partner vom 27.02.2024

1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Todtenweis Nr. 20 "Am Kabisbach" beabsichtigt die Gemeinde Todtenweis ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestelltes Flurstück südlich der Raiffeisenstraße für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Die überplante Fläche schließt direkt westlich an die vorhandene Bebauung an der Raiffeisenstraße an. Die vorgesehenen Baugrundstücke sind damit bereits erschlossen. Nördlich der Straße folgen Wohnbauflächen.

Das Angebot an Bauflächen und Wohnungen ist in Todtenweis sehr eingeschränkt. Zur Bereitstellung von weiteren Bauflächen hat der Gemeinderat für das Flurstück 1423 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Kabisbach“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Kabisbach“ wurde als Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Sinne des § 13b BauGB aufgestellt. Mit knapp 6.500 m² Baufläche und einer GRZ von max. 0,35 bleibt die überbaubare Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan deutlich unter der zulässigen Grenze von 10.000 m² überbaubarer Fläche.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgte bereits am 20.11.2019. Das mit der BauGB-Novelle von 2017 eingeführte und zeitlich befristete beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (Voraussetzung des § 13b: Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 und Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2021) konnte aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte weder eingeleitet noch bis zum 31.12.2021 beendet werden. Zwischenzeitlich liegen der Gemeinde immissionsschutzfachliche Betrachtungen und Bewertungen zu den Immissionskonflikten vor.

Es war beabsichtigt, für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits durchgeführt, das eingeleitete Verfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aber noch nicht abgeschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht kam mit Urteil vom 18.07.2023 zu der Auffassung, dass der § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar sei und Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden dürfen. Der § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewandt werden.

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich reagiert und das BauGB geändert. Mit dem neuen § 215a BauGB können noch nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren nach § 13b mit einem ergänzenden Verfahren unter Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Änderung des BauGB ist seit dem 01.01.2024 in Kraft.

Die Gemeinde Todtenweis setzt das Verfahren nach § 215a i.V.m. § 13a BauGB fort. Die Vorprüfung des Einzelfalles liegt dem vorliegenden Bebauungsplan bei.

Gegenüber der Fassung vom 13.12.2023 wurde das WA 3 im Osten überarbeitet und die Baugrenze nach Westen abgerückt. Damit liegt zwischen geplantem Wohngebäude und der Grundstücksgrenze zur benachbarten Hofstelle ein Mindestabstand von 20 m vor. Gleichzeitig wurde zwischen künftigem Wohngebäude und der östlich anschließenden Hofstelle eine Garagenzeile angeordnet, deren Gesamthöhe von mind. 5 m auch dem Lärmschutz dient. Das Regenrückhaltebecken wird aktuell über eine öffentliche Fläche entlang der Grundstücksgrenze erschlossen.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

2.2 Regionalplan Augsburg

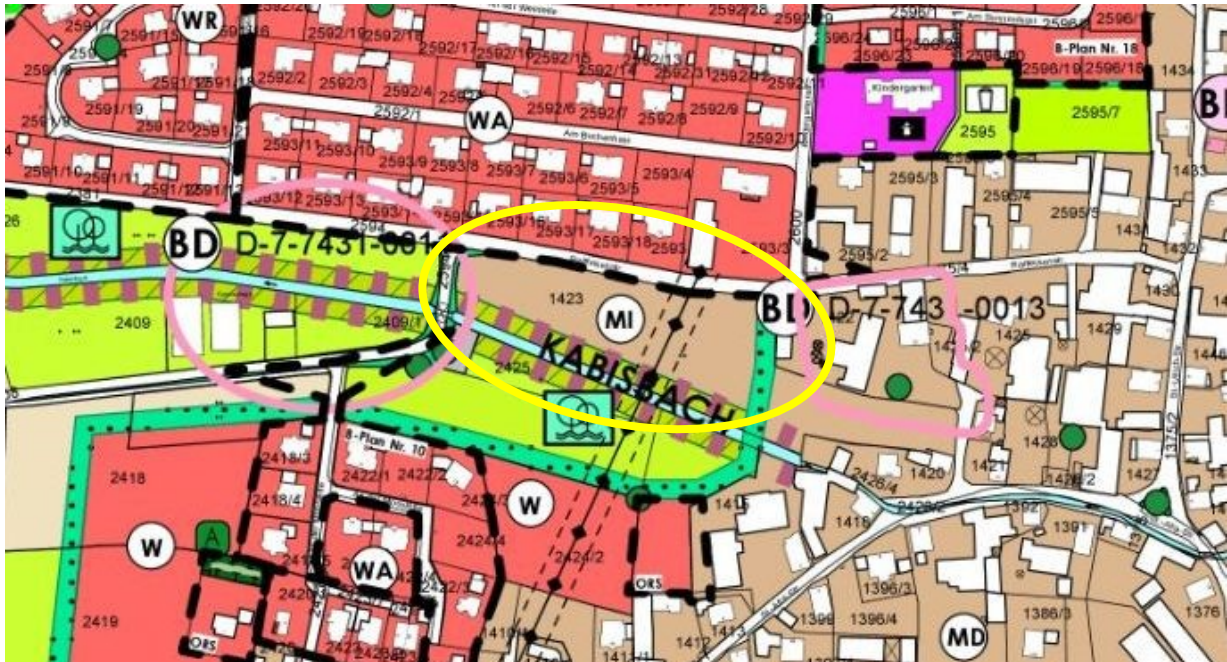
Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Todtenweis stellt für den Planungsbereich gemischte Bauflächen dar. Entlang des Kabisbaches werden als lineare Landschaftsstrukturen „Gewässerufer Rasen“ abgebildet. Als Maßnahme der Landschaftspflege, Grünplanung und Gestaltung zeigt der Landschaftsplan Trenngrün zwischen dem Mischgebiet und dem östlich angrenzenden Dorfgebiet auf. Dieses Trenngrün setzt sich nach Süden hin fort und umschließt die dortigen Wohnbauflächen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

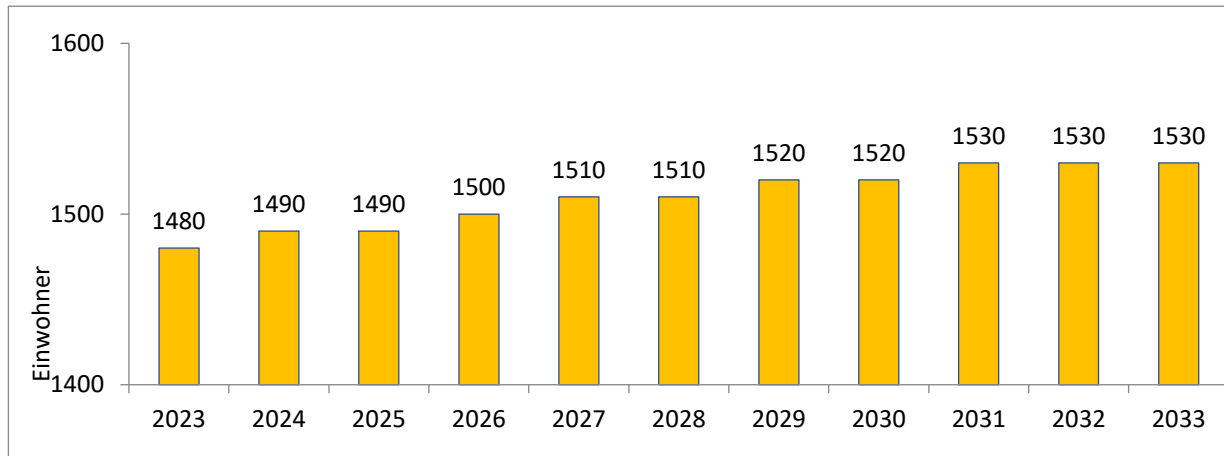
Entlang des Gewässers werden zusätzlich Pufferflächen vorgeschlagen sowie eine langfristige Förderung von gewässerbegleitenden Gehölzen durch Initialpflanzungen und natürlicher Sukzession

3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEDARFSABSCHÄTZUNG

Nach den Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik (Statistik kommunal 2018-2021) hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Todtenweis von 2011 bis 2021 von 1338 auf 1.430 Personen um etwa 7% zugenommen.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bay. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung erhöht sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde von 1.480 (2023) auf 1530 (2033). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von etwa 3,5%.

Nach Angaben der Gemeinde sind bereits zum 01.01.2022 1.506 Personen gemeldet. Aufgrund der aktuellen Zahlen wird daher angenommen, dass bis zum Jahr 2032 mit einer Zunahme um 3,5% auf 1.556 Einwohner auszugehen ist.



Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Todtenweis bis zum Jahr 2033 (Statistik kommunal 2021)

Bedarfsabschätzung

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2032 ist von einer Zunahme in den nächsten Jahren von etwa 50 Personen auszugehen. Für diese Anzahl kann der Bebauungsplan „Am Kabisbach“ einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum mit beitragen.

4 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ

In Bezug auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich angesichts des aktuell erforderlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Todtenweis derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung, welche die Gemeinde aktiv beeinflussen und damit zur Deckung des Bedarfs heranziehen kann.

Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Todtenweis werden aktuell im Hauptort ca. 3 ha Wohnbauflächen ohne verbindliche Bauleitplanung geführt.

Die Flächen verteilen sich wie folgt auf:

- 0,8 ha südlich der Heerstraße
- 0,68 ha südlich der Burgstraße
- 0,47 ha zwischen der St.-Afra-Straße und der Straße An der Moosleite
- 1,1 ha westlich der Straße An der Moosleite

Im Ortsteil Sand weist der Flächennutzungsplan nördlich des Gewerbegebietes an der Langweider Straße ca. 1,5 ha sowie im Ortsinneren 1,1 ha gemischte Bauflächen aus.

Baulücken mit Baurecht

In Todtenweis bestehen innerhalb von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich für eine Wohnnutzung derzeit etwa 16-18 Baulücken mit Baurecht. Hinzu kommen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Heerstraße“ aus dem Jahr 1998. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen 3 Parzellen sind unbebaut. Etwa weitere 12 Baulücken liegen im Ortsteil Sand vor.

Auf diese Baulücken hat die Gemeinde allerdings keinen Zugriff. Sie befinden sich in Privateigentum, stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung und können kurz- bis mittelfristig durch die Gemeinde auch nicht aktiviert werden.

Zur Deckung des nachgefragten Bedarfs an Bauflächen muss die Gemeinde Todtenweis bauleitplanerisch tätig werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes finden folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** Beachtung:

- Die Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung,
- die Flächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an,
- es werden keine Flächen für die Erschließung benötigt,
- die zulässige Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet wird nicht ausgeschöpft,
- die Durchgängigkeit entlang des Kabisbaches wird mit öffentlichen Grün- und Pflanzflächen sichergestellt.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Das Gemeindegebiet mit den Siedlungen ist generell ländlich strukturiert. Für den vorgesehenen Bebauungsplan bleibt der Versiegelungsgrad deutlich begrenzt. Die künftige Bebauung orientiert an der Raiffeisenstraße und hält Abstand zum südlich verlaufenden Kabisbach. Die angrenzende Talaue und künftiges Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend. Thermische Belastungen infolge des Klimawandels sind damit weniger extrem ausgeprägt. Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht zu veranlassen.

5 UMLIEGENDE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN



Luftbild des Planungsbereiches (© Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

Die beabsichtigten Bauflächen südlich der Raiffeisenstraße setzen die bestehende Siedlungsflächen nach Westen hin fort. Den bisherigen Siedlungsrand bilden die Wohngebäude nördlich der Raiffeisenstraße sowie der landwirtschaftlich geprägte Ortskern zwischen der St.-Afra-Straße und der Raiffeisenstraße nördlich des Kabisbaches aus. Eine funktionale Ortsrandeingrünung existiert an den bestehenden Siedlungsändern praktisch nicht.

Die angrenzende siedlungsgliedernde Bachaue ist – bis auf die Gehölzstrukturen am westlich der Sander Straße gelegenen RÜB - frei von gewässerbegleitenden Strukturen.

Die künftigen Bauflächen selbst unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung. Biotopflächen oder sonstige schützenswerte Lebensstätten bestehen im direkten Siedlungsumfeld nicht.

6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die Bauflächen erstrecken sich auf einer Länge von etwa 160 m entlang der Raiffeisenstraße und werden direkt über diese erschlossen. Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche wird auch die Raiffeisenstraße ertüchtigt und um einen Gehweg entlang der künftigen Bebauung ergänzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch die kommunalen Anlagen und dem Wasserverband der Lechraingruppe.

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes der Kabisbachgruppe zugeführt.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet praktisch nicht möglich. Zum einen ist von relativ hohen Grundwasserständen auszugehen, zum anderen sind die anstehenden Böden für Versickerung nicht geeignet.

Niederschlagswasser wird deshalb in Zisternen auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt über eine parallel zum Vorfluter verlaufenden Mulde zusammengefasst und kurz vor der Brücke Sander Straße in den Vorfluter eingeleitet. Zudem kann das Regenwasser aus Dächern und sonstigen befestigten Flächen für Brauchwasser Verwendung finden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan zusätzliche eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser fest. Diese dient primär der Neuerrichtung eines Trennsystems für die nördlich angrenzenden Baugebiete. Die dortigen Mischwasserkanäle sind immer wieder überlastet. Eine neuen Regenwasserleitung aus diesen Gebieten soll die dort oft kritische Entwässerungssituation entschärfen.

Das Entwässerungskonzept (Arnold Consult AG vom 27.02.2022) sieht hierzu folgende Maßnahmen vor:

- Abkoppelung des Außeneinzugsgebiet von der Mischwasserkanalisation
Das Außeneinzugsgebiet nördlich der Straße „An der Römerschanze“ mit etwa 6,05 ha entwässert über die dortige Rigole in den Mischwasserkanal innerhalb der Raiffeisenstraße. Die Rigole soll vom Mischwasserkanal abgekoppelt und über einen neuen Regenwasserkanal über die Kindergartenstraße in das künftige Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwässern. An dieses Entwässerungssystem sollen auch die Kindergartenstraße mit Nebenstraße sowie ein Teil der Raiffeisenstraße angeschlossen werden.
- Regenrückhaltebecken
Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 880 m³ vorgesehen. Von dort aus wird Niederschlagswasser gedrosselt in den südlich verlaufenden Kabisbach abgeleitet. Der Drosselabfluss ist auf 40 l/s ausgelegt.

Diese Rückhalteeinrichtung dient primär der Entlastung des Mischwasserkanals in der Raiffeisenstraße und der Aufnahme der Niederschläge aus dem beschriebenen Außeneinzugsgebiet sowie der Entwässerung der an die Kindergartenstraße angebundenen Seitenstraße und sowie das Gefälle es ermöglicht auch der Raiffeisenstraße.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen – diese sind ausgelegt für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis - erfolgt eine deutliche Entlastung der Mischwasserkanalisation in der Raiffeisenstraße.

Für weitere Details ist auf das beiliegende Entwässerungskonzept vom 27.02.2022 zu verweisen.

Daneben sind weitere Rückhaltemaßnahmen für das Baugebiet Todtenweis-West mit 1.173 m³ und mit 73 m³ für den Ortsteil Bach vorgesehen. Eine weitere Entlastung des Kabisbaches ist im Westen von Sand geplant. Der Standort wird in enger Abstimmung mit dem WWA festgelegt.

6.3 Kläranlage

Entlastungsmaßnahmen für die Kläranlage sind bereits in der Studie König von 2018 beinhaltet. Mittlerweile liegt ein genehmigter Vorbescheid des relevanten Großeinleiters vor, in welchem sowohl zwei Ausgleichsbehälter als auch ein anaerober Reaktor eine Entlastung und Vergleichsmäßigung der Schmutzfracht zur Kläranlage erzielen soll. Die in Todtenweis durchgeführte Studie des Büros Arnold soll 2026-2027 umgesetzt werden. Dies entlastet durch das neu zu errichtende Trennsystem die Kläranlage enorm, da der bisherige Mischwasserkanal, Hangwasser aus 6 ha Außeneinzugsgebieten mitaufnehmen musste und dieses Volumen dann zur Kläranlage geführt wurde.

Die Gemeinde und der Abwasserzweckverband unterstützen diese Maßnahmen, da sie eine erhebliche Entlastung der Kläranlage darstellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass bis zum Anschluss des neuen Baugebiets die Entlastungsmaßnahmen umgesetzt sind.

6.4 Gemeindeentwicklungskonzept

Die beabsichtigte Wohnnutzung und das vorgesehene Regenrückhaltebecken kommt innerhalb einer im Gemeindeentwicklungskonzept - Plan Gebäudeflächennutzung - abgebildeten Grünfläche zu liegen. Mit der Bebauung reduziert sich die Grünfläche. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Wohnraum allerdings höher zu gewichten als die Darstellung im GEK.

Die Karte "Maßnahmen Natur" sieht eine Gewässerentwicklung vor. Diese steht zum Bebauungsplan nicht in Widerspruch. Allerdings sind gewünschte Maßnahmen an der Lage des Verbandssammlers direkt entlang des Litzlbachs gebunden und daher ohnehin nur eingeschränkt umsetzbar.

6.5 Soziale Infrastruktur

In Todtenweis besteht eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, eine Grundschule und für Heranwachsende ein Jugendheim. Sämtliche Angebote sind fußläufig zu erreichen.

Eine Mittelschule sowie ärztliche Versorgung liegt im 1-2 Kilometer entfernten Aindling vor.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

7.1 Landwirtschaftliche Tierhaltung

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich östlich der künftigen Wohnbaufläche auf dem Flurstück 1422.

Weitere Betriebe mit aktueller Tierhaltung (insbesondere auf Fl-Nr. 1418) liegen im direkten Umgriff nicht vor. Der Mindestabstand zwischen angrenzenden Stallgebäuden und künftiger Baugrenze beträgt ca. 45 m.

Zur Bewertung der Geruchssituation auf den Flächen der geplanten Wohnbebauung wurde eine Geruchstechnische Untersuchung erstellt (Möhler und Partner vom Februar 2022). Diese wurde in der Fassung vom 28.02.2023 überarbeitet. Die Geruchsausbreitungsberechnung

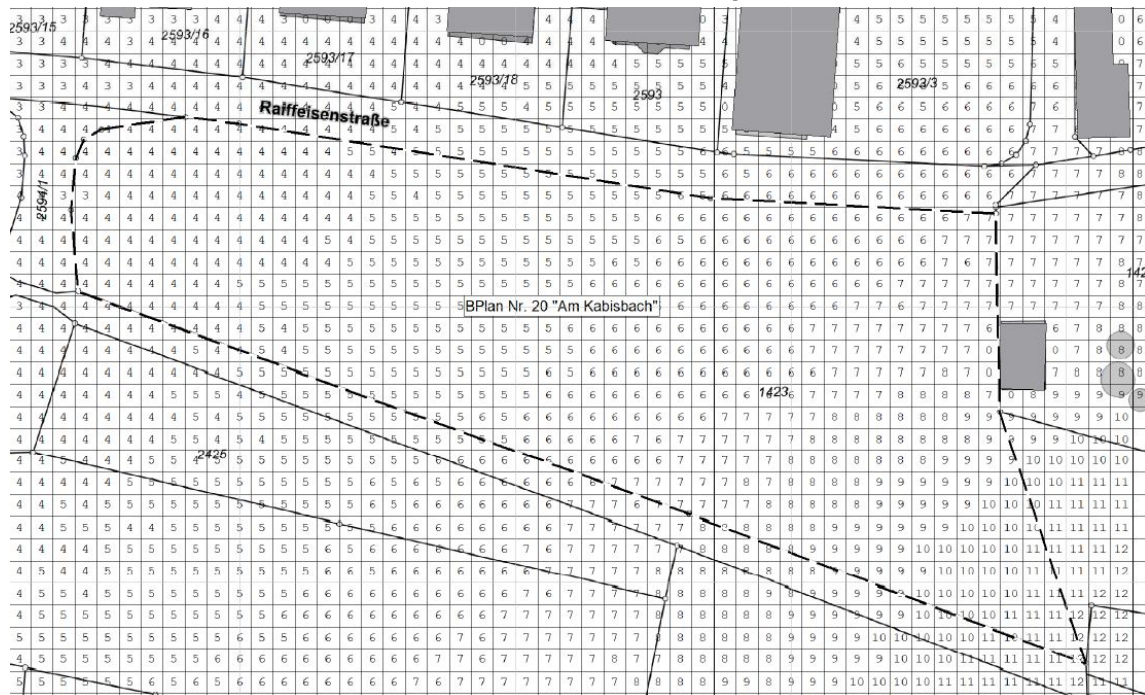
beruht auf dem genehmigten Tierbestand und des Umstands und Zeitmomentes sowie auf den heutigen zulässigen Vorgaben zum Tierschutz.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL sieht für ein allgemeines Wohngebiet einen Richtwert von 10% der Jahresgeruchsstunden vor.

Innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche an der Raiffeisenstraße liegen die Geruchstundenhäufigkeiten dagegen zwischen 4% und 8 % der Jahresstunden.

Damit bleiben die Geruchsbelastungen unter dem Richtwert von 10% für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Ein Immissionskonflikt zwischen der landwirtschaftlichen Tierhaltung und der heranrückenden Wohnbebauung besteht demnach nicht.

Für weitere Details ist auf die aktualisierte Untersuchung vom 28. Februar 2023 zu verweisen.



Geruchsstundenhäufigkeiten in % der Jahresstunden (Möhler und Partner vom 28.02.2023)

7.2 Lärm

Zur Beurteilung von möglichen Lärmeinwirkungen in die künftigen Bauflächen hat die Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst. Diese wurde mit Fassung vom 28.02.2023 überarbeitet und aktualisiert.

Die Untersuchung beinhaltet die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der Hauptstraße AIC 8 und der Raiffeisenstraße, der Streethockey- und Streetballanlage westlich der Sander Straße, das Landjugendheim und Emissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen.

Als Ergebnis ist folgendes festzustellen:

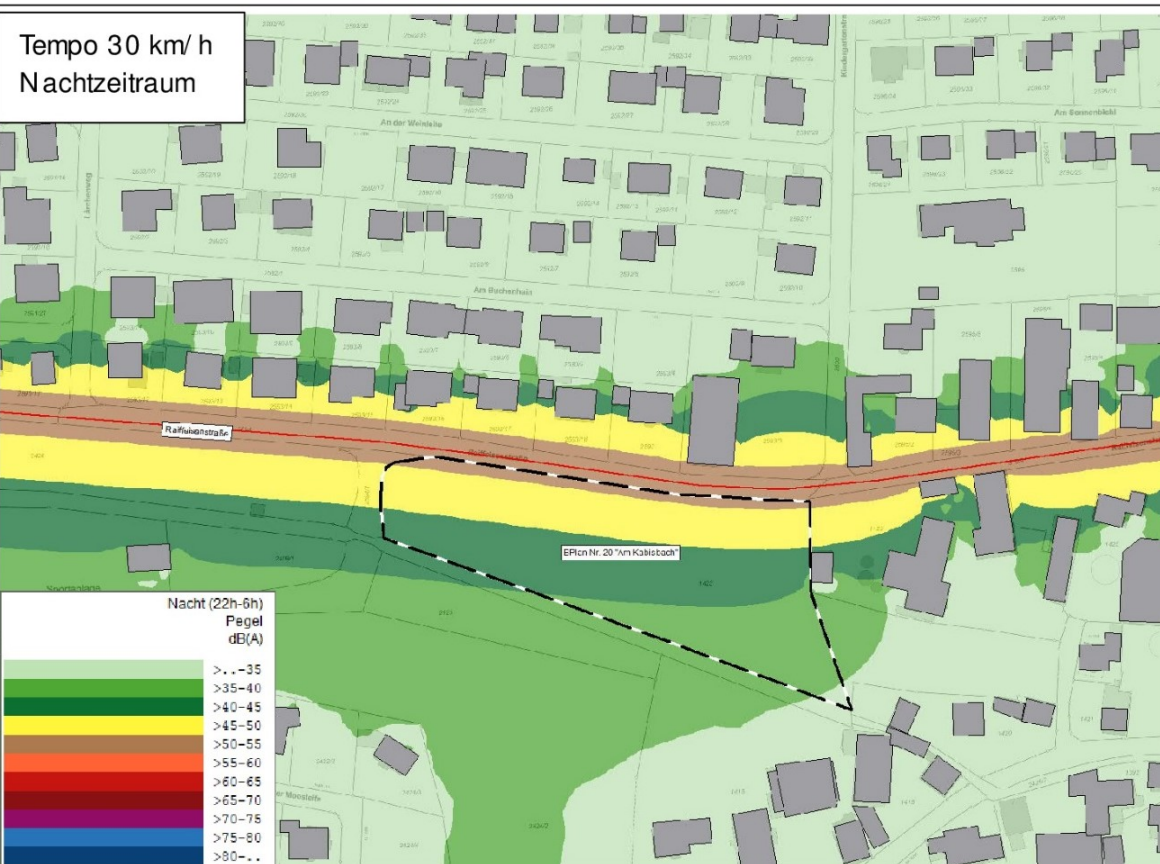
Verkehrslärm

Die Rasterberechnungen hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Hauptstraße AIC 8 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber und nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kabisbach“ eingehalten werden.

Für die innerörtliche Raiffeisenstraße liegen keine Verkehrszahlen vor. Der Gutachter geht hier durch Zubringerfunktion für Kindergarten, Schützenheim, Landjugendheim und landwirtschaftlichem Verkehr von einem Worst-Case-Szenario mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 1.500 Kfz aus.



Verkehrslärm tags bei Tempo 50 und Tempo 30 (Möhler und Partner 2023/2024)



Verkehrslärm tags bei Tempo 50 und Tempo 30 (Möhler und Partner 2023/2024)

Die Untersuchung zeigt, dass bei Tempo 50 km/h mit den verwendeten Parameter die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unmittelbar entlang der Raiffeisenstraße überschritten werden. Tagsüber liegen an der Raiffeisenstraße Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) und nachts von bis zu 54 dB(A) vor. Für die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts treten demnach tagsüber Überschreitungen um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) auf. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) während des Nachzeitraumes werden um bis zu 2 dB(A) tagsüber und bis zu 6 dB(A) nachts überschritten.

Bei Tempo 30 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Nachts können die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung ab einem Abstand von circa 20 m eingehalten werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung durch entsprechende Grundrissorientierung, bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im festgesetzt.

Die Gemeinde Todtenweis kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrs- bzw. Lärmbelastung der bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt, insbesondere da die Gemeinde eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorsieht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mittels Lärmschutzwand etc. scheiden durch die innerörtliche Lage und der direkten Erschließung der Parzellen über der Raiffeisenstraße aus.

Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingehalten. Dies wird mit dem Abstand von min. 20 m zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle sichergestellt.

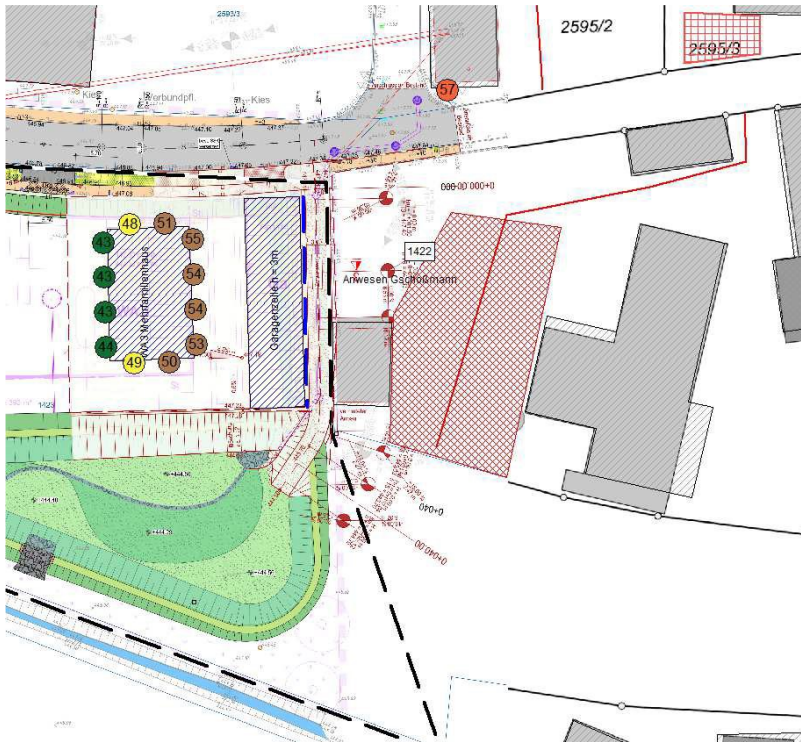
Bezüglich der dort stattfindenden Brennholzverarbeitung wurden vom Immissionsgutachter ergänzende schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Diesen lag die Errichtung einer 5 m hohen Garagenzeile am östlichen Rand des WA 3 mit zugrunde. Mit dieser lärmindernden Maßnahme durch die Garagenzeile kann auch im zweiten Obergeschoß der Immissionsrichtwert der TA Lärm tags und nachts (55/40 dB(A)) für ein WA eingehalten werden. Für die niedrigeren Geschosse ergeben sich durch diesen Abschirmungseffekt Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Dort würden somit sogar die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete eingehalten.

Neben dem Mindestabstand der Baugrenze von 20 m setzt die Gemeinde Todtenweis für den Garagenraum eine zusätzliche Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Garagenzeile fest. Die dortigen baulichen Anlagen müssen entlang der Umgrenzung für Garagen eine Mindesthöhe von 5 m - bezogen auf den im Bebauungsplan abgebildeten Bezugspunkt - aufweisen. Damit werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Mit der zulässigen Wandhöhe der Garagen von 4 m, bezogen auf das Erdgeschoss des Hauptgebäudes sowie der anstehenden Geländehöhen wird die aus Immissionsschutzgründen erforderliche Höhe sichergestellt.

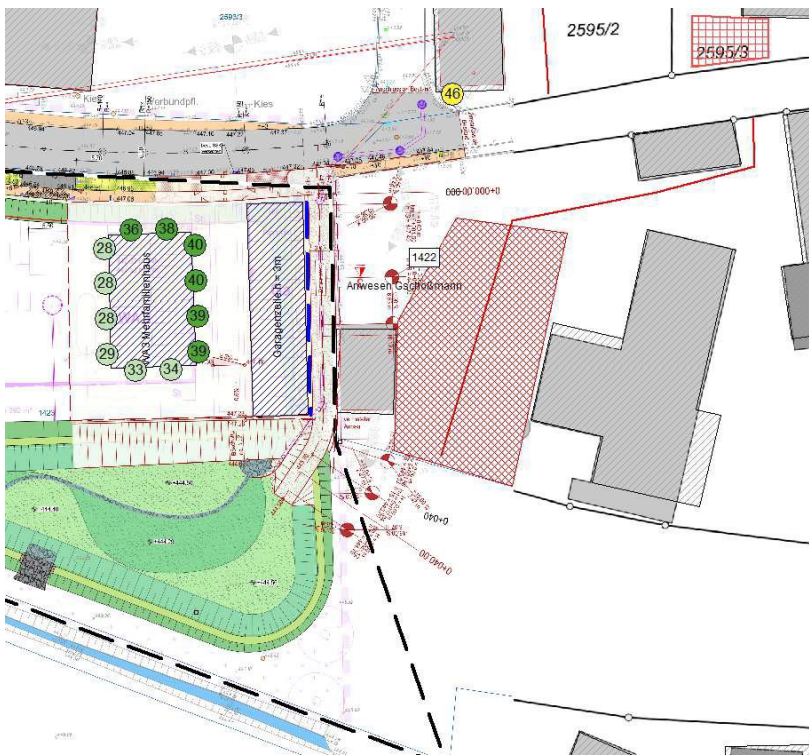
Infolge der festgesetzten Lärmschutzmaßnahme scheiden offene Stellplätze sowie Carports im WA 3 an dieser Stelle aus. Dies ist unter Ziffer 2.4 der Satzung auch festgesetzt

Bei einer zusätzlichen worstcase-Betrachtung – der Brennholzzuschnitt erfolgt an der Grundstücksgrenze – zeigt sich, dass an der Bestandsbebauung Raiffeisenstraße Nr. 8 die nach der TA Lärm möglichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse nach Nummer 6.3 in Verbindung mit 7.3 der TA Lärm mit 74 dB(A) deutlich überschritten werden.

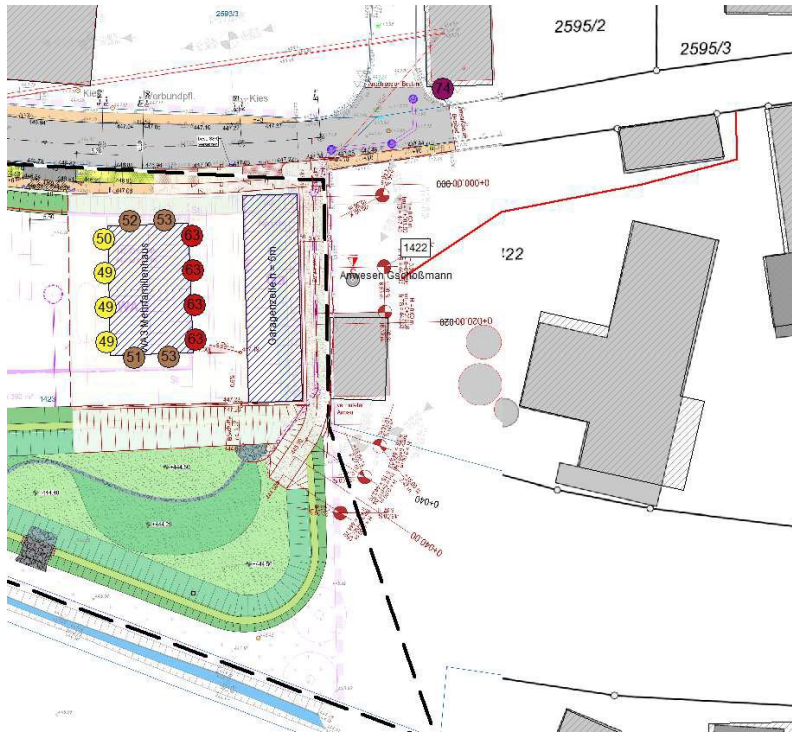
Die untersuchte gewerbliche Nutzung muss sich daher unabhängig von der vorliegenden Planung an der Bestandsbebauung orientieren. Werden die im Dorfgebiet zulässigen Immissionswerte eingehalten, ergeben sich für die künftige Wohnnutzung im WA 3 deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte.



Beurteilungspegel Gewerbelärm (Holzverarbeitung) im WA 3 (OG 2)



Beurteilungspegel Gewerbelärm (Holzverarbeitung) im WA 3 (EG /OG1)



Worst-case Betrachtung bei einer Holzverarbeitung an der Grundstücksgrenze - Beurteilungspegel Gewerbelärm (im WA 3 (OG 2) und Raiffeisenstraße Haus Nr. 8)

Sportanlagenlärm

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Für weitere Details ist auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht-Nr. 070-6488-05 vom 28.02.2023 mit Ergänzung vom 23.02.2024 sowie dem Schreiben vom 09.09.2024 zu verweisen.

8 BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDWASSER

Der anstehende Boden kennzeichnet sich als weicher humoser Oberboden aus schluffig-sandigem Substrat. Darunter folgen sandige bis stark sandige Schluffe und schwach schluffige bis schluffige und stark schluffige Sande.

Bei der Baugrunderkundung wurde am westlichen Geltungsbereich eine Anfüllung aus ortständigem Erdaushub angetroffen.

Die vorhandenen Böden sind für eine Flachgründung kaum oder nur mäßig geeignet, die Tragfähigkeit ist eingeschränkt. Für die Errichtung von Gebäuden ist eine Tiefgründung erforderlich.

Im Gebiet wurde Grundwasser bei 2,5 -3,0 m unter Gelände erkundet. Dabei war Grundwasser auch leicht gespannt. Es ist davon auszugehen, dass der Ruhewasserspiegel wahrscheinlich noch höher ist.

Für die Baumaßnahmen ist das beiliegende Gutachten über die Baugrunduntersuchung – Geologie Veith, Projekt-Nr. 04210455-L1S vom 17.05.2021 - zu beachten.

9 NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Im vorliegenden Planungsbereich sind durch die bereits vorherrschende intensive Wiesennutzung, der umgebenden Bebauung, einer querenden Freileitung und der Verkehrsfläche keine naturschutzfachlichen oder artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

Das als innerörtliche Freifläche einzustufende Gebiet wird von bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche gemieden. Auch der südlich verlaufende und stark gestreckte Bach stellt einschl. der Ufer keine besondere Lebensstätte dar. Für die für eine Bebauung vorgesehene Fläche liegen somit keine besondere Lebensstätten der Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng oder besonders geschützter Arten. Von der beabsichtigten Nutzungsänderung ist von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

10 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan knüpft die Gemeinde Todtenweis unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen entlang der Raiffeisenstraße an. Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Mit der umgebenden Nutzung und dem gewachsenen Ortsbereich von Todtenweis bieten sich Bauflächen an diesem bereits durch die Raiffeisenstraße erschlossenen Standort besonders an. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe möglich. Die unter Abs. 3 des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden aber ausgeschlossen. Dies stellt eine qualitativ hohe Wohnnutzung im Gebiet sicher.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Hauptgebäude fest. Sie orientieren sich entlang der Raiffeisenstraße, reduzieren dadurch den Versiegelungsgrad und berücksichtigen auch die schwierigen Baugrundverhältnisse. Aus Immissionsschutzgründen weist die Baugrenze zum östlich angrenzenden Dorfgebiet einen Abstand von 20 m auf. In den WA-Gebieten sind generell Einzelhäuser und im WA 2 auch Doppelhäuser zulässig. Im WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten möglich. Für Doppelhaushälften im WA 2 ist eine Wohnung zulässig. Im WA 3 kann dagegen ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten entstehen.

Die **GRZ** von 0,3 bis 0,35 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke und trägt damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes und einer lockeren Bebauung Rechnung. Für das WA 3 ist zur Realisierung des vorgesehenen Mehrfamilienhauses dagegen eine **GRZ** von 0,5 erforderlich. Der hohe Nutzungsgrad ergibt sich dadurch, dass die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken mit ca. 150 m² als öffentliche Fläche vom künftigen Baugrundstück abgetrennt wurde und durch die aus Immissionsschutzgründen erforderliche Garagenzeile mehr Platz benötigt, als dies bei offenen Stellplatzflächen der Fall ist. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Als Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Erdgeschosshöhen über der Raiffeisenstraße liegen und geschützt vor wild abfließendem Oberflächenwasser errichtet werden. Gleichzeitig begrenzt das Höchstmaß die Gebäudehöhen im nach Süden hängigen Gelände.

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus den max. zulässigen **Wand- und Firsthöhen**. Generell gelten im WA 1 und WA 2 Wandhöhen von 5,0 m und Firsthöhen von 8,5 m als Obergrenze.

Diese Gebäudehöhen orientieren sich an der nördlich der Raiffeisenstraße vorhandenen Wohnbebauung. Der dortige Bebauungsplan Nr. 7 „Raiffeisensiedlung“ sieht eine zweigeschossige Bauweise vor, wobei das zweite Geschoss im Dachraum liegen muss. Im vorliegenden Bebauungsplan südlich der Raiffeisenstraße wird mit den zulässigen Höhendefinitionen diese bauliche Struktur aufgegriffen. Im WA 3 ermöglicht die Gemeinde Todtenweis die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 6 Wohneinheiten. Die hier zulässigen Höhen sowie die mit der Baugrenze vorgegebene überbaubare Fläche greifen die benachbarten Gebäudetypen auf. Infolge des geneigten Geländes wird im Bebauungsplan festgelegt, dass ein Untergeschoss an

der Südfassade max. 1 m in Bezug zum anstehenden Gelände sichtbar sein darf. Damit wird die optische Erscheinung der künftigen Gebäude nach Süden zum Kabisbach hin begrenzt.

Im WA 3 wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Das dort entstehende Gebäude dient gleichzeitig dem Schutz vor einwirkenden Lärmemissionen aus der benachbarten Hofstelle. Die zulässige Wandhöhe von bis zu 4 m ermöglicht die Errichtung von Duplexgaragen. Mit dem Bezug der zulässigen Garagenwand auf das Erdgeschoss des Hauptgebäudes (ERFH zwischen 447.30 und 447.50 m üNN) wird eine Höhe von 451.30 bis 451.50 m üNN erreicht. Die anstehenden Geländehöhen entlang der Grundstücksgrenze liegen zwischen etwa 445.14 m und 446.00 m üNN. Damit ist die für den Immissionsschutz erforderliche Höhe von 5 m sichergestellt.

Mit dem Garagengebäude können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 Satz 1 BayBO nicht erfüllt werden. Für die Garagen im WA 3 sieht der Bebauungsplan daher eine halboffene Bauweise vor. Entlang der öffentlichen Grünfläche wird damit eine Grenzbebauung von 30 m ermöglicht. Die Abstandsflächen kommen auf der öffentlichen Grünfläche zu liegen. Für die östlich angrenzende Hofstelle ergeben sich durch diese Regelung keine Einschränkungen.

Als **Dachformen** lässt die Gemeinde neben vorherrschenden Satteldächern auch die oft nachgefragten Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 - 45° zu. Für Garagen und sonstige Nebengebäude werden dagegen keine Dachformen festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen keine Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen vorgenommen werden. Die südlichen Teilflächen der künftigen Baugrundstücke bleiben damit von jeglicher baulichen Nutzung frei und berücksichtigen die dortige Bachau.

Die entlang des Kabisbaches verlaufende **öffentliche Grünfläche** lässt eine fußläufige Wegeverbindung zu und sichert gleichzeitig den Zugang der Gemeinde zum Gewässer. Im östlichen Teil werden auf der Grünfläche zusätzlich Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser aus den nördlich der Raiffeisenstraße bestehenden Siedlungsflächen vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen sind im Entwässerungskonzept noch zu erarbeiten. Mit der öffentlichen Grünfläche entlang des Gewässers wird zugleich die Freihaltung des Talraumes gesichert.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers dient auch die Festsetzung des **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes** zugunsten der Gemeinde. Gleichzeitig soll damit auch eine fußläufige Verbindung für die Allgemeinheit von der Raiffeisenstraße zur St.-Afra-Straße im Südosten des Gebietes sichergestellt werden.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftige Veränderungen Rechnung zu tragen. Durch die Lage liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Nach dem Energie-Atlas Bayern lässt sich die oberflächennahe Geothermie für die Wärmeversorgung nutzen.

Mit den künftigen Gehölzstrukturen, innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Baugrundstücke, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, lässt sich einer starken Erwärmung entgegenwirken.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Zisternen zurückzuhalten und gedrosselt an den Kabisbach abzugeben.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

11 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ und den Regelungen zu den Dächern leiten sich aus dem ländlichen geprägten Ortsbild von Todtenweis ab und bilden aus Sicht der Gemeinde die Grundzüge Planung.

12 PLANUNGSVARIANTEN

Für die Entwicklung der Bauflächen südlich der Raiffeisenstraße wurden Konzepte entwickelt, die sich im Wesentlichen in der Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhaus) unterscheiden und die Emissionen aus der benachbarten Landwirtschaft berücksichtigen.

Auf Grundlage der beiden nachfolgenden Planungsvarianten hat sich der Gemeinderat entschieden, für die fünf westlichen Baugrundstücke ausschließlich Einzelhäuser zuzulassen. In deren Anschluss wird ein Doppelhaus ermöglicht und den östlichen Abschluss soll ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten entstehen.



Konzept Einzel- und Doppelhäuser



Konzept Einzelhäuser einschl. Mehrfamilienhaus

Im Entwurf des Bebauungsplanes spiegeln sich somit die in den beiden Varianten abgebildeten Nutzungen wider.

13 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB

Innerhalb von Todtenweis liegen nur noch wenige unbebaute Parzellen vor. Diese befinden sich in Privateigentum und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Umnutzung von Gebäuden oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung sind innerhalb des dörflich und landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereiches grundsätzlich möglich. Die konkrete Umsetzung liegt allerdings ausschließlich in privater Hand und kann durch die Gemeinde nur bedingt befördert werden. Für die Bereitstellung aktuell nachgefragter Baugrundstücke scheiden diese Maßnahmen somit aus. Die Notwendigkeit der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen ist im vorliegenden Fall alternativlos.

Generelles Ziel ist es, die Innenentwicklung zu stärken, die Ortskerne zu beleben und den Außenbereich zu schonen. Dies wird mit den Bauflächen südlich der Raiffeisenstraße in Todtenweis erreicht.

Die Gemeinde Todtenweis definiert die Bauflächen innerhalb des Gebiets einheitlich als allgemeines Wohngebiet. Damit gelten die in der BauNVO bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete. Die Beanspruchung von Grund und Boden bleibt somit deutlich begrenzt. Die vorgesehene Größe der Baugrundstücke folgt der nachgefragten Grundstücksgröße für Einzel- und eingeschränkt auch für Doppelhäuser und ergibt sich auch durch die trapezartige Form des überplanten Flurstücks.

Mit dem rel. kleinen Siedlungskörper von Todtenweis, der siedlungsgliedernden Talau sowie der Begrenzung der Versiegelung sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt. Die angrenzenden offenen Flächen, künftige Freiflächen, Gärten und Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Die Böschungsoberkante des südlich verlaufenden Kabisbaches bewegt sich von etwa 445 m üNN im Osten und 444 m üNN im Westen. Das Gewässer selbst liegt etwa 1,2 m tiefer. Die als Bezug für die Erdgeschoßhöhe der Hauptgebäude maßgebliche Raiffeisenstraße liegt etwa 2 m über der Böschungsoberkante des Baches. Ggfs. auftretende Hochwasser am Gewässer wirken sich damit nicht auf die künftigen Gebäude aus.

Weitergehende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie - über die getroffenen Maßnahmen zum Schutz vor Wassergefahren hinaus - nicht zu veranlassen.

14 UMWELTPRÜFUNG

Die Gemeinde Todtenweis kommt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 1 Nr. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung abgesehen. Es gelten gemäß § 13 b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit dem Bebauungsplan bindet die Gemeinde Todtenweis weitere Wohnbauflächen an den Bestand an der Raiffeisenstraße an. Verwendet werden praktisch bereits erschlossene Grünlandstandorte. Mit der festgesetzten GRZ bleibt die Versiegelung begrenzt. Die durch den Bebauungsplan eintretenden Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden und Wasser, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Klima und Luft bleiben begrenzt.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -Maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Die Vorprüfung des Einzelfalles liegt dem Bebauungsplan bei.

**15 FLÄCHENSTATISTIK**

Nutzung		
Wohnbaufläche	5.197 m ²	50,5 %
Verkehrsfläche, davon 1.440 m ² Bestand	1.956 m ²	19 %
Öffentliche Grünfläche	3.147 m ²	30,5%
GESAMTFLÄCHE	10.300 m ²	100 %



16 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München

BAY. LANDESAMT FÜR STATISTIK 2019: Statistik kommunal 2018 Gemeinde Todtenweis, Fürth

BAY. LANDESAMT FÜR STATISTIK 2021: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Todtenweis, Berechnungen bis 2033, Fürth

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE TODTENWEIS 2018: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE 2023: Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-08-G vom Februar 2023

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE 2023: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-05 vom Februar 2023

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE 2023: Schalltechnische Stellungnahme zu Einwendungen vom 09.09.2024

GEOLOGIE VEITH 2021: Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Baugebietes Fl.-Nr. 1423, Todtenweis, Projektnummer 04210455-LIS vom 17.05.2021

ARNOLD CONSULT AG 2022: Hydraulische Untersuchung des vorhandenen Entwässerungssystems im nördlichen Bereich der Raiffeisenstraße in der Gemeinde Todtenweis, Entwässerungskonzept vom 27.02.2022

Anlage

Maßgebliche Außenlärmpegel bei 30 km/h nach DIN 4109-2:2018 von Möhler + Partner vom 27.02.2024

Bebauungsplan "Am Kabisbach" Gemeinde Todtenweis



27.02.2024

IMMI 2021/1

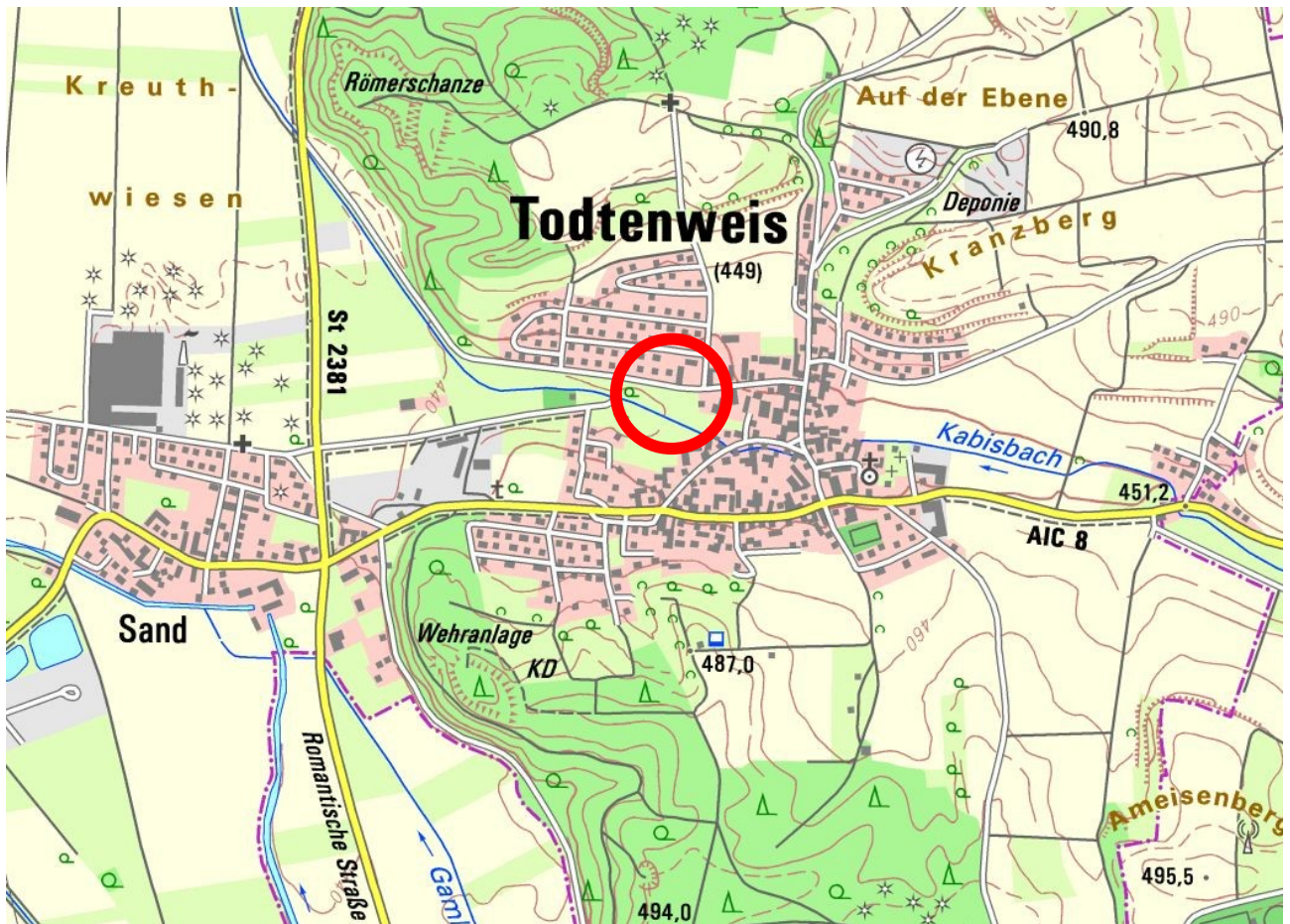
GEMEINDE TODTENWEIS



VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES

GEM. § 13A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „AM KABISBACH“



Übersicht, maßstabslos

Datum: 11.09.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

INHALT

1	ANLASS.....	3
1.1	Vorgehensweise	3
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
2.1	Lage des Vorhabens.....	3
2.2	Größe und Dimension des Vorhabens	3
3	STANDORT DES VORHABENS	5
3.1	Nutzungskriterien	5
3.2	Qualitätskriterien	6
3.3	Schutzkriterien.....	7
4	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG.....	10
5	LITERATUR	11

1 ANLASS

Die Gemeinde Todtenweis beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Todtenweis Nr. 20 "Am Kabisbach" ein im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestelltes Flurstück südlich der Raiffeisenstraße für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 20.11.2019. Es war beabsichtigt, für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits durchgeführt, das eingeleitete Verfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, aber noch nicht abgeschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht kam mit Urteil vom 18.07.2023 zu der Auffassung, dass der § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar sei und Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden dürfen. Der § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewandt werden.

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich reagiert und das BauGB geändert. Mit dem neuen § 215a BauGB können noch nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren nach § 13b mit einem ergänzenden Verfahren unter Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Vorliegendes Gutachten prüft die standortbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes.

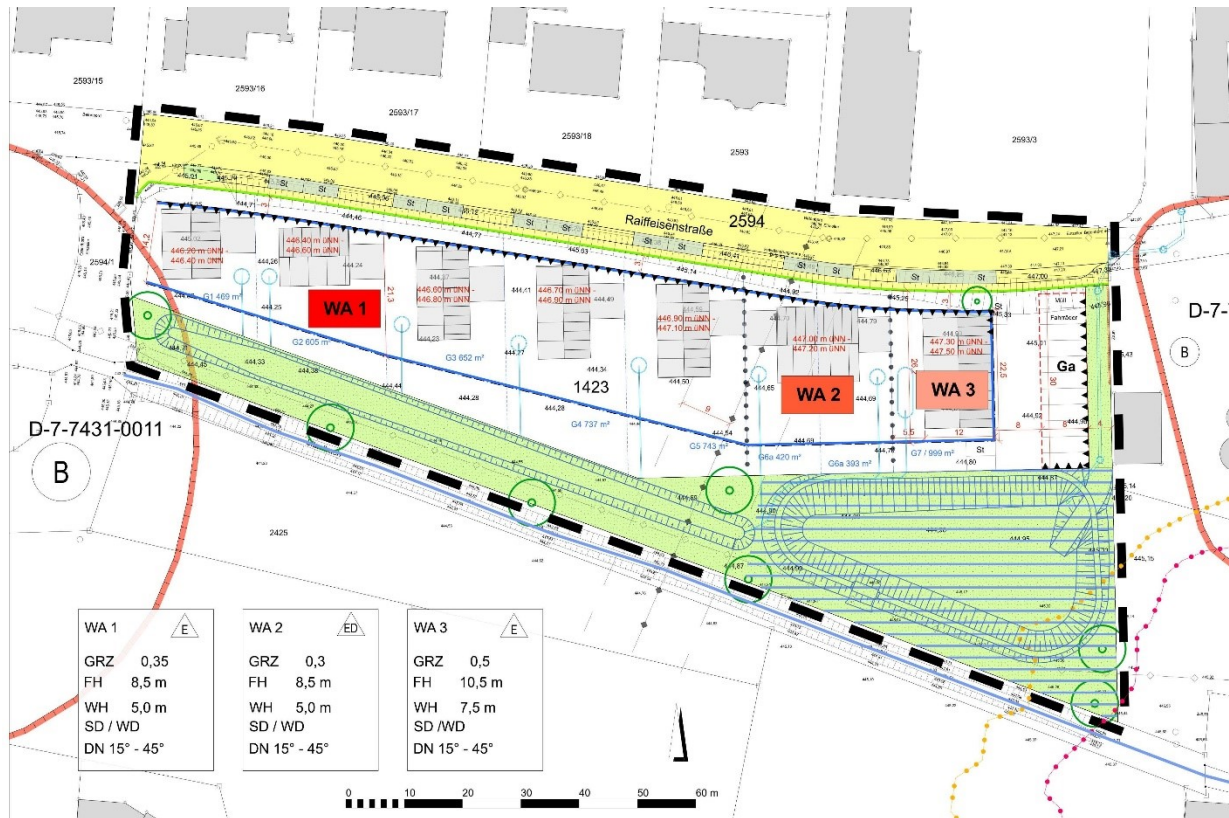
2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

2.1 Lage des Vorhabens

Die überplante Fläche schließt direkt westlich an die vorhandene Bebauung an der Raiffeisenstraße an. Die vorgesehene Wohnbauflächen befinden sich südlich der Raiffeisenstraße in Todtenweis. Die künftigen Baugrundstücke sind damit bereits erschlossen. Nördlich der Straße folgen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 Raiffeisensiedlung.

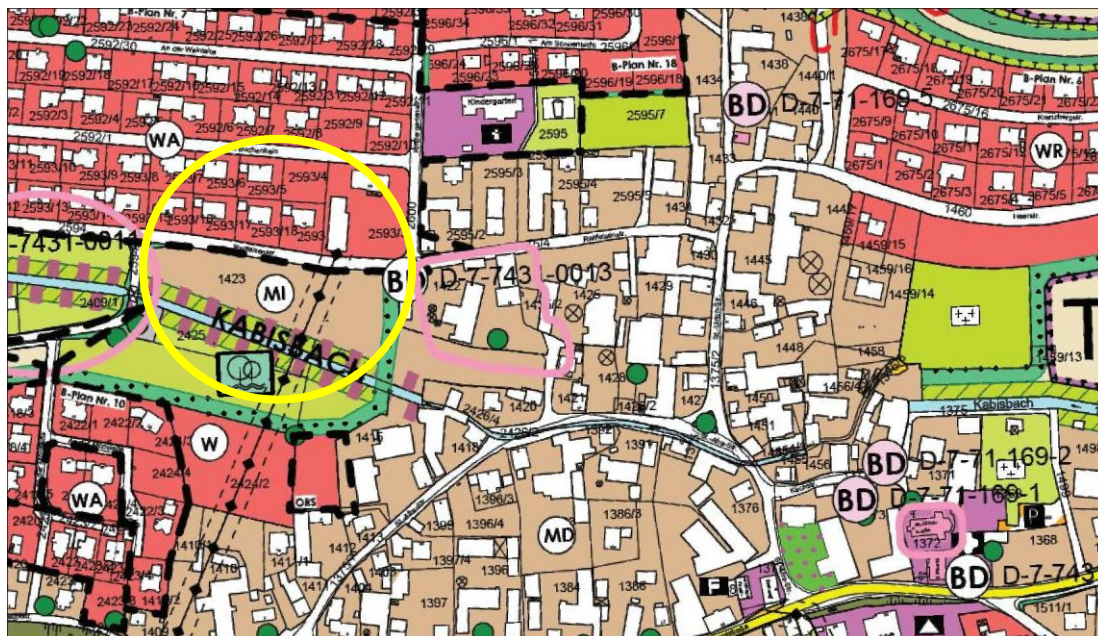
2.2 Größe und Dimension des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.300 m². Die Fläche beinhaltet 5.068 m² für künftige Wohnbauflächen und 3.275 m² für öffentliche Grünflächen, einschl. Flächen für die Regenwasserrückhaltung. Weitere 1.956 m² dienen als öffentliche Verkehrsflächen; 1.440 m² davon sind bereits Bestand der vorhandenen Raiffeisenstraße.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes

2.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem FNP (2018)

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Todtenweis (2018) wird das Planungsgebiet als gemischte Baufläche abgebildet. Entlang des Kabisbaches soll extensive Grünlandnutzung stattfinden. Zum östlich angrenzenden Dorfgebiet ist Trenngrün vorgesehen.

3 GRUNDLAGEN DER BEURTEILUNG

Zur Beurteilung des Vorhabens wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern
- Flächennutzungsplan Gemeinde Todtenweis
- Bebauungsplan Nr. 20 „Am Kabisbach“ in der Fassung vom 11.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-05 vom Februar 2023, MÖHLER + PARTNER INGENIEURE
- Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-08-G vom Februar 2023, MÖHLER + PARTNER INGENIEURE
- GEOLOGIE VEITH 2021: Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Baugebietes Fl.-Nr. 1423, Todtenweis, Projektnummer 04210455-LIS vom 17.05.2021

4 STANDORT



Luftbild des Planungsbereiches (© Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
4.1 Nutzungskriterien		
3.1.1 Landwirtschaft	Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Umgriff des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung	Untersuchungen zu Geruchsimmissionen haben 4-8% der Jahresstunden ergeben und bleiben damit unter den Richtwert für ein WA von 10%.

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
		→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.1.2 Forstwirtschaft	Keine forstwirtschaftliche Nutzung des Areals oder von Flächen im weiteren Umgriff	keine Veränderung von forstwirtschaftlicher Nutzung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.1.3 Erholung	Bestehende Wiese ohne Erholungseigenschaften	keine Veränderung/ Beeinträchtigung der bestehenden Erholungsnutzung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.1.4 Siedlungsflächen	Planungsgebiet ist als gemischte Baufläche im FNP vorgesehen und wird als Wohnbaufläche entwickelt <u>Wohnbebauung</u> nördlich der Raiffeisenstraße sowie ca. 60 m südlich des Kabisbach <u>Dorfgebiet</u> östlich des Geltungsbereiches	keine Veränderung/ Beeinträchtigung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.1.4 Verkehrsflächen	Raiffeisenstraße mit innerörtlichem Verkehr, Worst-Case-Szenario: durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 1.500 Kfz	keine Veränderung/ Beeinträchtigung der verkehrlichen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen für künftige Wohnnutzung erforderlich → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.2 Qualitätskriterien		
3.2.1 Arten und Biotope	Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt, künftig Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten → geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft Vorkommen seltener Arten nicht bekannt	geringe kleinflächige Beeinträchtigung bestehender artenarmer Lebensgemeinschaften → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.2.2 Boden	Bodenkomplexe der Gleye und anderen grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton bestehende Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen und Veränderungen des gewachsenen Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtung, Düngung) kein Vorkommen seltener Böden wassersensibler Bereich	teilweise Überbauung und Versiegelung des Bodens für Siedlungszwecke → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
	→ mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	
3.2.3 Wasser	<u>Oberflächenwasser</u> Litzelbach im südlichen Teil des Geltungsbereiches Umgriff des Gewässers wird künftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt <u>Niederschlagswasser</u> Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser stark eingeschränkt <u>Grundwasser:</u> gem. Baugrundgutachten 2,5 -3,0 m unter Gelände →geringe (bis mittlere) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	<u>Oberflächenwasser</u> → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen <u>Niederschlagswasser</u> wird im Geltungsbereich mittels Zisternen bzw. RRB zurückgehalten und gedrosselt an den Litzelbach abgegeben → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen <u>Grundwasser</u> Ggf. temporäre kleinräumige Grundwasserabsenkung zur Bauwasserhaltung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.2.4 Klima und Luft	Wiesennutzung →geringe Bedeutung des Plangebietes für die Kaltluftentstehung Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehen bestehende Beeinträchtigung der Luft durch Straßenverkehr und Landwirtschaft	keine wesentliche Veränderung der Kaltluftentstehung oder Filterwirkung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
3.2.5 Landschaftsbild	Planungsgebiet dominiert von angrenzenden und umgebenden Siedlungsflächen →geringe Bedeutung für das Landschaftsbild	keine Veränderung des Landschaftsbildes → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3 Schutzkriterien		
4.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebietes	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.2 Naturschutzgebiete gem. Art. 7 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.3 Nationalparke gem. Art. 8 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.4 Landschaftsschutzgebiete gem. Art. 10 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
4.3.5 Naturparke gem. Art. 11 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile gem. Art. 12 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.7 gesetzliche geschützte Biotope gem. Art. 13 d BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.7.1 Sonstige Biotope	Keine sonstigen Biotopflächen im Gebiet und direkten Umgriff, Gehölzflächen am Litzelbach im Westen nicht betroffen	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.8 Schonbezirke nach Art. 80 des Fischereigesetzes für Bayern	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.9 Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG und. Art. 35 oder festgesetzte Quellschutzgebiete gem. Art. 40 sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG und Art. 61	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.10 Gewässerrandstreifen	Im Plangebiet am Kabisbach nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.11 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.12 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinn des ROG u. des BayLPIG	Gemeinde Todtenweis ist Teil des ländlichen Raumes	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.13 in amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch das Land bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden.	D-7-7431-0011 Siedlung der römischen Kaiserzeit, im westlichen Anschluss an das Plangebiet, geringfügige Überlappung mit dem Bebauungsplan D-7-7431-0013 Flachgräberfeld des frühen Mittelalters, im östlichen angrenzenden Dorfgebiet	→ denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5 MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN

5.1 Bauphase

Boden

Der im Gebiet anstehende Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Grünflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort. Der abgefahrenere Oberboden wird bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung verwendet.

Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzaufgabe für das Grundwasser und reduzieren die damit verbunden Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

Tiere und Pflanzen

Durch die aktuelle Nutzung, dem Siedlungsumfeld und der Kleinflächigkeit ist von keinen Auswirkungen auf Arten und Biotope während der Bauphase auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen beeinträchtigen zeitlich begrenzt das (inner)örtliche Erscheinungsbild. Innerhalb der Grünflächen erfolgen Baumpflanzungen. Optisch wirksam für das Orts- und Landschaftsbild werden die Pflanzungen erst mittelfristig.

Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die umgebende Wohnnutzung einwirken.

Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

5.1.1 Betriebsphase

Boden

Ca. 2.500 m² bisheriger Wiesenfläche können dauerhaft mit Wohngebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen überbaut und versiegelt werden.

Die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicherung von CO₂, fallen auf diesen Flächen dauerhaft aus.

Wasser

Anfallender Niederschlag wird vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in den Kabisbach abgeleitet.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Ein direkter Siedlungsbezug besteht nicht. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Die zusätzlichen Wohnbauflächen mit Zier- und Nutzgärten stellen keine wesentlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden zusätzlichen Gebäude ermöglicht, die den vorhandenen Siedlungsbestand ergänzen. Entlang des Kabisbaches verbleiben öffentliche Grünflächen.

6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Als Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung ist festzustellen, dass die künftige Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gemischte Baufläche vorgesehen ist.

In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalles zeigt sich, dass von dem geplanten Vorhaben teilweise geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausgehen. Die geplanten Minimierungsmaßnahmen schwächen diese nachteiligen Auswirkungen weiter ab.

Die Gemeinde Todtenweis kommt daher zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der Versiegelung von Boden, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bezüglich der dargelegten Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien von dem geplanten Wohngebiet zu erwarten sind.

7 LITERATUR

BAUGESETZBUCH BauGB in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

GEMEINDE TODTENWEIS 2018: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE 2023: Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-08-G vom Februar 2023

MÖHLER + PARTNER INGENIEURE 2023: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Kabisbach“ in Todtenweis, Bericht Nr. 070-6488-05 vom Februar 2023

GEOLOGIE VEITH 2021: Gutachten über die Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Baugebietes Fl.-Nr. 1423, Todtenweis, Projektnummer 04210455-LIS vom 17.05.2021