

Gemeinde	Fuchstal Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Fuchstal V „Am Hohenwarter Weg“ 1. Änderung
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	FUC 2-67 Bearbeiter: Prells
Plandatum	17.07.2025 (Entwurf) 21.11.2024 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne.....	6
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	6
3.6	Bodenschutz.....	6
3.7	Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist.....	6
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage.....	8
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.4	Erschließung.....	9
4.5	Einzelne Belange, Fachplanungen.....	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
5.5	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6	Verkehr und Erschließung, Brandschutz.....	11
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	12
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
5.9	Immissionsschutz.....	13
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	13
5.11	Flächenbilanz.....	13
6.	Alternativen	13
7.	Verwirklichung der Planung	13
7.1	Hinweise zur Umsetzung.....	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Bereich des ehemaligen, in der Gemeinde sog. „Schlichtherle-Geländes“, Bahnhofstraße 22 bis 26, das die Grundstücke mit den Fl.Nm. 572/4 und 572/7 jeweils Gemarkung Leeder umfasst, besteht der **rechtskräftige Bebauungsplan Fuchstal V "Am Hohenwarter Weg"** in der Fassung vom 03.09.2020, der seinerseits einen rd. zehn Jahre älteren Bebauungsplan ersetzte.

Die Planung von 2020 diente dazu, im Rahmen der im Vorläuferplan festgesetzten Mischnutzung flexiblere Bebauungsmöglichkeiten und die Möglichkeit einer innerörtlichen Nachverdichtung zu bieten.

Die gemeindeeigenen Flächen sind an verschiedene Gewerbebetriebe vermietet und intensiv genutzt, wobei die gewerblichen Nutzungen durch ihren starken Kfz-Bezug (Tankstelle, Autowaschanlage, Reparaturbetrieb für Landmaschinen, Postverteilzentrum) ein sehr **hohes Maß an befestigten Flächen** aufweisen. Die zahlreichen Stellplätze für die Zustellfahrzeuge der Post im Süden des Plangebietes möchte die Gemeinde nutzen, um diese mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) zu überbauen und die Flächen zur Gewinnung von regenerativen Energien zu nutzen. Im Zuge dieser Planung hat sich herausgestellt, dass die Vorgaben des gültigen Planes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dies nicht zulassen, weil an anderer Stelle im Plangebiet bereits erhebliche Flächen durch Zufahrten, Rangierflächen, Stellplätze für Mitarbeitende der Post etc. in Anspruch genommen werden mussten und die eingeräumte GRZ-Überschreitung bereits überschritten ist. Eine Pflanzfläche zur randlichen Eingrünung des Mischgebiets sieht zudem unmittelbar südlich der geplanten PV-Anlage neben einer Bepflanzung mit Sträuchern bislang auch **mind. 6 Bäume mit Stammumfang 16–18 cm vor, welche die geplante PV-Anlage erheblich verschatten würden**.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde die Grün- und Pflanzflächen neu ordnen, das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet differenzieren und für den östlichen Teilbereich den aktuellen Nutzungen anpassen. Da die geplanten Nutzungen vertretbar sind, aber im Widerspruch zu den geltenden Festsetzungen stehen, entschloss sich der Gemeinderat zur Änderung des Bebauungsplans.

2. Städtebauliches Konzept

Weiterhin sollen gemischte, d.h. Wohn- und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, wobei die Wohnnutzungen bevorzugt an der Westseite zur Kreuzstraße hin angeordnet werden sollen. Eine festgeschriebene Gliederung des Baugebietes ist jedoch nicht beabsichtigt. Das Maß der Nutzung soll unverändert bei einer GRZ von 0,4 und einer Gesamthöhe von bis zu 8 m verbleiben, die zulässige Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll allerdings für die beiden **Teilflächen des Plangebietes stärker differenziert** und v.a. im östlichen Teil deutlich angehoben werden.

Zur Bahnhof – sowie zur Kreuzstraße hin ist – wie bisher – eine Begrünung in Form von **Baumpflanzungen** vorgesehen. Zur südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls weiterhin eine **Bepflanzung** gewünscht; allerdings kann deren Ausgestaltung angesichts der nicht mehr gegebenen Ortsrandlage und der im Süden anschließenden öffentlichen Grünfläche dort reduziert werden, wo ein Konflikt mit der Solarenergiegewinnung zu erwarten ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Die Anpassung innerörtlicher Bauleitpläne zur Hebung von Nachverdichtungspotenzialen entspricht dem Ziel einer **flächensparenden Innenentwicklung** und trägt dazu bei, einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Besondere Vorgaben sind für die Entwicklung im Bestand nicht relevant.

3.2 Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Änderungen vollziehen sich im Rahmen der bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MI) im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Daher stehen auch die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan dazu nicht im Widerspruch: Das Plangebiet des gegenständlichen Plans ist als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt; am südöstlichen und nordöstlichen Rand der Fläche sind als landschaftsplanerische Elemente Schutz- und Leitpflanzungen als Strukturdarstellungen enthalten. Entlang der Bahnhofstraße und östlich des Plangebietes ist jeweils ein „wichtiger Fuß-/ Rad-/ Wanderweg“ verzeichnet

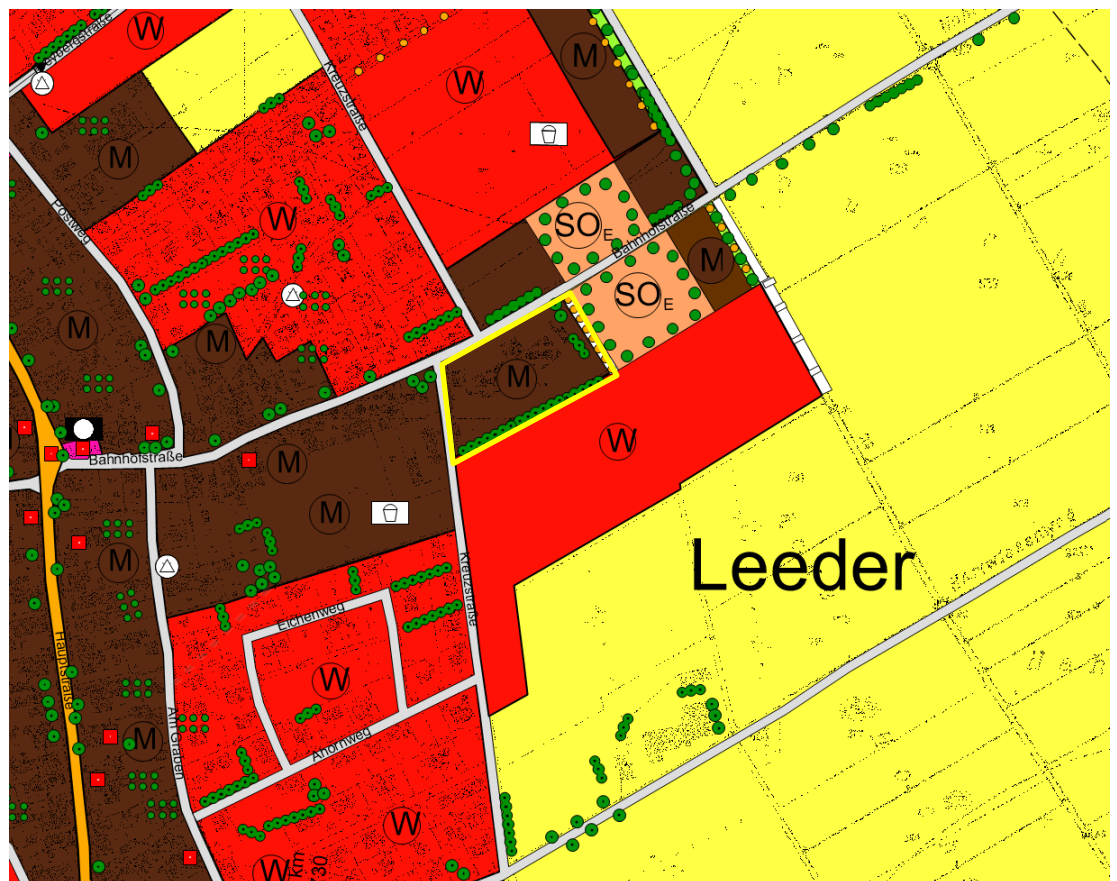


Abb. 1 Ausschnitt aus der Arbeitskarte zum wirksamen FNP mit Eintragung der 19.Änderung, Lage der BP-Änderung, ohne Maßstab

Eine Änderung des Bebauungsplans zum Zwecke der Nachverdichtung bei ansonsten unveränderter Art der Nutzung lässt das **Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB unberührt.**

Dieser ersetzt den

- Bebauungsplan Fuchstal V „Am Hohenwarter Weg“ i.d.F. v. 24.01.1991 mit der 1. Änderung i.d.F. v. 15.07.2004



Abb. 3 Planzeichnungen des BP Fuchstal V und der 1.Änderung, ohne Maßstab

Weiterhin Gültigkeit haben die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Fuchstal (Fassung vom 06.07.2010, rechtskräftig seit 12.07.2010), die **Einfriedungssatzung** (Fassung vom 16.02.2022, rechtskräftig seit 19.02.2022) und die **Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe** (Fassung vom 25.01.2021 einschließlich Änderungssatzung vom 19.03.2021, rechtskräftig seit 01.02.2021.)

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Einschlägige Städtebauliche Rahmenpläne oder Konzepte liegen für das Gebiet nicht vor.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

(nicht relevant)

3.6 Bodenschutz

Die besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB sind durch die Nachverdichtung im besonderen Maße erfüllt. Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, bauliche Nutzungen zu ermöglichen und den Bedarf ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu decken, indem bereits baulich in Anspruch genommene Flächen nun durch **Nachverdichtung** und eine Zweitnutzung für regenerative Energiegewinnung eine höhere Ausnutzung ermöglicht wird.

3.7 Gemeinderatsbeschluss, Verfahren, Auslegungsfrist

Am 21.11.2024 beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan Leeder Fuchstal V „Am Hohenwarter Weg“ für den Bereich des Grundstückes Bahnhofstraße 22 bis 24 in der Fassung vom 03.09.2020 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund seiner Zielsetzung im **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB** (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) aufgestellt. Der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche wird deutlich unterschritten. Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Unfälle mit gefährlichen Stoffen) zu beachten sind.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 572/4 und 572/7 jeweils Gemarkung Leeder, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Weitere Flurstücke sind nicht berührt.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Erschließung erfolgt von den beiden angrenzenden Straßen.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand/ abgerufen (aktualisiert) 25.07.2024

4.2 Nutzungen

Die Nutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld haben sich seit Rechtswirksamkeit des geltenden Planes **nicht maßgeblich verändert**.

Auf den beiden Grundstücken des Plangebietes befinden sich neben Wohnnutzung im Nordwesten verschiedene gewerblichen Nutzungen (Landtechnik Fa. Happach - Landmaschinenhandel mit Werkstatt, Fahrrad-Einzelhandel, Postverteilzentrum, SB-Tankstelle und SB-Waschanlage sowie Büro-/ Dienstleistungsnutzungen). Daneben findet auf dem Gelände auch ein Imbiss seinen Standort. Die Nutzungen sind verbunden mit einem hohen Anteil an Zufahrten, Lade-, Rangier- und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge.

Im Umfeld sind entlang der Bahnhofstraße gemischte Nutzungen (Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen) vorhanden, in Bebauungsplänen festgesetzt als Mischgebiet oder Sondergebiet Einzelhandel; südlich schließt ein (Allgemeines) Wohngebiet an.

Das Plangebiet bildet den Übergang von der eher kleinteiligen Bebauung des Ortskerns von Leeder zu einigen großmaßstäblichen Bauten, die das Versorgungszentrum des Ortes bilden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich **unverändert im Eigentum der Gemeinde Fuchstal** und sind vermietet.

4.4 Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist **keinen Änderungen unterworfen**.

4.5 Einzelne Belange, Fachplanungen

Die für das Plangebiet und dessen Umfeld wesentlichen Belange haben sich seit Rechtswirksamkeit des geltenden Planes **nicht maßgeblich verändert**.

Hinsichtlich der **Emissionsituation** ist keine wesentliche Änderung eingetreten. Die Bestandsnutzungen an der Bahnhofstraße sind als grundsätzlich mischgebietsverträglich und damit als nicht wesentlich störend einzustufen. Von evt. benachbarten Emittenten werden insofern keine Immissionen auf das Plangebiet erwartet, die den Rahmen der Schutzbedürftigkeit des MI überfordern

Auch bzgl. der Belange des **Natur-/ Landschaftsschutzes**, des **Artenschutzes** und des **Bodenschutzes** ergaben sich **keine wesentlichen Änderungen**.

Hinsichtlich **wasserwirtschaftlicher Belange** (Grundwasserschutz, Fließgewässer und Hochwasserschutz) sind **keine Veränderungen** eingetreten.

Für **Baudenkmäler** ist von der beabsichtigten Änderung weiterhin keine Beeinträchtigung zu befürchten.

Auch hinsichtlich der **Bodendenkmäler** ergibt sich keine veränderte Lage: unmittelbar westlich des Planungsgebiets, in den Flurstücken 538/1 und 538/2 (Gmk. Leeder), wurden in den Jahren 2018 und 2019 mehrere Körpergräber der späten Merowingerzeit (7./8. Jahrhundert n. Chr.) entdeckt. Diese stellen offenkundig einen Teil eines frühmittelalterlichen Gräberfelds dar. Da Friedhöfe dieses Typs mitunter beachtliche Ausdehnungen mit mehreren hundert Bestattungen erreichen, ist zu vermuten, dass sich dieser Friedhof bis in das Planungsgebiet hinein erstreckt. Aus diesem Grund bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen **denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG**. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Nach wie vor bestehen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützten Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler).

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist **keiner Änderung** unterworfen. Das Mischgebiet wird allerdings in zwei Teile zerlegt, um differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das durch die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze sowie der zulässigen Wand- und Firsthöhe (6 m/ 8 m) werden **unverändert** beibehalten.

Die zulässige **Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO** war bisher mit 0,6 festgesetzt. Auf dem Teilbereich MI 1 wird sie bestandsangepasst **auf 0,8 erhöht**, da nun auch die z.T. grasbewachsenen Kiesflächen, die zum zeitweisen Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, einbezogen werden. Für Teilbereich 2 wird die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch Anlagen **auf 0,93 angehoben**. In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt der Nutzungen, die mit einem **hohen Anteil an Verkehrsflächen** einhergehen. Im straßenzugewandten Bereich sind dies die Tankstelle mit ihrer für Tanklastzüge bemessenen Zufahrt, die SB-Autowaschanlage einschließlich der gesetzlich geforderten Warteplätze, die Postzustellbasis mit den Stellplätzen für Mitarbeitende, die Lade- und Rangierflächen sowie die Abstellplätze für die Zustellfahrzeuge. Letztere sollen nun mit PV-Anlagen überstellt werden.

Das (hohe) Nutzungsmaß im Geltungsbereich, v.a. auch im rückwärtigen Bereich der Gebäude, ist den **besonderen Gegebenheiten der Kfz-bezogenen Nutzungen** geschuldet und wird nicht als prägend oder maßstabsgebend für die weitere Umgebung angesehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die bisher festgesetzte abweichende Bauweise bleibt ebenso unverändert, wie die überbaubare Grundstücksfläche. Lediglich die im Südosten des Geltungsbereichs bevorzugt für ein Wohnhaus vorgesehene Fläche an der Kreuzstraße entfällt.

Die im Übrigen einzuhaltenden **Abstandsflächen** sollen sich **abweichend von der zwischenzeitlich eingeführten gemeindlichen Abstandsflächensatzung** an den Regeln der BayBO orientieren: Der Bebauungsplan trifft insofern eine eigenständige (abweichende) Regelung der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Abs. 2 BayBO, indem er die gemeindliche Satzung für nicht anwendbar erklärt und stattdessen eine **Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H** anordnet (entspricht den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Die Verkürzung der satzungsmäßigen Abstandsflächen auf den gesetzlichen Wert ist für eine innerörtliche, in hohem Maße gewerblich geprägte Fläche vertretbar, da die mit dem Abstandsflächenrecht verbundenen Schutzzwecke (Belichtung, Belüftung und Sozialabstand) hier nur in deutlich geringerem Maße erforderlich sind. Die Verkürzung wirkt auch lediglich „nach innen“, da **ringsum öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen** gelegen sind bzw. durch Bebauungsplan festgesetzt sind. Durch die öffentlichen Flächen ist überall dort, wo überbaubare Flächen nahe

an die Grundstücksgrenze bzw. an besonders schutzbedürftige Nutzungen heranrücken (v.a im Süden des Geltungsbereichs), ein ausreichender Abstand gewährleistet. Zudem dürften die öffentlichen Flächen bis zu deren Mitte in Anspruch genommen werden, sodass auch bei der Anwendung von 0,4H keine relevanten größeren Betroffenheiten entstehen, als dies mit 0,8H verbunden wäre.

Für die im Südosten des Areals angesiedelte Stellplatzüberdachung, die mit Photovoltaikanlagen belegt wird, ist ein **Heranrücken mit der Schmalseite an die östliche Grundstücksgrenze** vertretbar, auch wenn die mittlere Wandhöhe das Maß von 3 m (vgl. Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO) um knapp 1 m überschreitet. Die für die Anlagen vorgegebene Fläche beschränkt die Länge an der östlichen Grundstücksgrenze auf 8 m Länge. Da die offene Konstruktion an den öffentlichen Fußweg angrenzt und jenseits des Weges die Technik- und Logistikanlagen des Supermarktes (SO Einzelhandel) anschließen, sind auch hier keine schutzbedürftigen Belange in relevanter Weise betroffen. Die **Zulassung eines Grenzanbaus** für die Nebenanlagen (entspricht einer Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0) ist daher vertretbar.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen bleibt außerhalb der überbaubaren Flächen aus gestalterischen wie aus Gründen des Lärmschutzes auf die zugewiesenen Flächen beschränkt. Die Ausdehnung der für die Photovoltaik-Überdachung vorgesehenen Fläche wird in Länge und Tiefe der Überdachung angepasst. Die Stellplatzflächen im Südosten des Areals entfallen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen der baulichen Gestaltung bleiben in beiden Teilbereichen **unverändert**.

5.6 Verkehr und Erschließung, Brandschutz

Die innere und äußere verkehrliche Erschließung sind **keinen Änderungen** unterworfen. Für die Anbindung sind weiterhin Vorgaben für die Positionierung der Ein- und/ oder Ausfahrten vorgesehen, um Zahl und Abfolge der Anbindungen auf die Bahnhofstraße zu begrenzen.

Auch Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfahren keine Änderungen. Die Belange der Energieversorgung und der Telekommunikation sowie die Abfallbeseitigung werden von der Änderung ebenfalls nicht berührt.

Mit der weiterhin gültigen Beschränkung der Wandhöhen auf 6,0 m/ Firsthöhen von 8,0 m sind Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände weiterhin nicht gegeben, sodass für den Brandschutz **keine weiteren Regelungsbedürfnisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung** entstehen. Auf die Bestimmungen der BayBO wird im Hinweisteil der rechtskräftigen Satzung unter B 6 verwiesen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Kern der Festsetzungen zur Grünordnung bleiben die **zu bepflanzenden Flächen** an den Grundstücksgrenzen. Sie werden in Zuschnitt und Größe an aktuelle Erfordernisse angepasst: An der Grenze im Südosten wird die Fläche zum Fußweg hin zugunsten der erforderlichen Stellplätze zurückgenommen, im Südwesten wird die Tiefe der Pflanzfläche zugunsten einer besseren Bepflanzbarkeit im Gegenzug von 3 m auf 5 m erhöht.

Mit dem **Pflanzgebot** (Vorgaben zu Pflanzdichte und Qualität) sind in den Pflanzflächen entlang der Außengrenzen des Gebiets auf rund 300 m Länge 21 Bäume zu pflanzen. Letztere sind auch dazu geeignet, städtebaulich-räumliche Qualitäten des Straßenraumes zu gewährleisten. Im Südwesten zur Grünfläche hin wird das Pflanzgebot abschnittsweise auf Sträucher beschränkt, da der Aufwuchs von Bäumen mit ihrem Schattenwurf der unmittelbar angrenzend geplanten Photovoltaikanlage zuwiderlaufen würde. Die konkreten **Standortfestlegungen für Bäume** werden den betrieblichen Anforderungen angepasst: die im Bereich der Tankstellenzufahrt aus städtebaulichen Gründen zwar höchst wünschenswerten Bäume müssen jedoch entfallen, im Gegenzug wird die Pflanzfläche im Bereich der Waschanlage mit einem zusätzlichen Pflanzgebot versehen. Der zur Beschattung im Südosten des Gebäudekomplexes vorgesehene Einzelbaum wird wegen der zahlreichen Fahrzeugbewegungen in diesem Bereich als unrealistisch angesehen und daher nicht mehr festgesetzt.

Für die Pflanzgebote sind unverändert **standortheimische Arten** vorgeschrieben, konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung, darunter die **Ersatzpflicht bei Ausfall** und die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen bleiben unverändert.

In dem Gebiet sind durch das bestehende Baurecht Eingriffe bereits zulässig (und erfolgt), sodass ein **Ausgleichsbedarf** nicht entsteht (vgl. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Auf die **gesetzlichen Verbotstatbestände**, insbesondere auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten wird hingewiesen. Gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG verboten ist es, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Der Bebauungsplan modifiziert lediglich ein bestehendes Baurecht. Die beabsichtigte Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf bereits baulich in Anspruch genommenen Teilen des Gebietes trägt zur Vermeidung von Treibhausgasen bei. Weitere klimarelevante Maßnahmen sind im Rahmen der Hochbauplanung

und der technischen Gebäudeausrüstung zu treffen.

5.9 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird durch die Änderung nicht unmittelbar berührt.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Über den Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hinaus sind keine Erfordernisse erkennbar, Regelungen zum besonderen Bodenschutz in die Satzung aufzunehmen.

5.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst unverändert 10.410 qm.

Davon sind 4.845 qm als überbaubare Fläche und 1.165 qm als qualifiziert zu bepflanzen Fläche festgesetzt. Die sich aus der GRZ ergebende Grundfläche bleibt bei 4.165 qm.

Durch die Erhöhung der zulässigen Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ergibt sich ein Summenmaß der Versiegelung von rd. 3.660 qm für MI 1 und 5.425 qm im MI 2, was für den gesamten Geltungsbereich einem Anteil von etwa 0,87 entspricht.

6. Alternativen

Da durch die Änderung keine schutzwürdigen Belange in nennenswertem Umfang betroffen sind, ist eine **grundlegende Prüfung von Alternativen nicht veranlasst**.

7. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Grunderwerb, Maßnahmen zur Bodenordnung und Erschließung sind nicht erforderlich.

7.1 Hinweise zur Umsetzung

Hinsichtlich der Anforderungen, die außerhalb der Bauleitplanung bzw. in nachgeordneten Verfahren und Planungsschritten durch die Gemeinde und private Bauherren zu beachten sind, wird auf die Ausführungen in der Begründung zum geltenden Plan verwiesen. Wesentliche Änderungen an den dargelegten Erfordernissen sind nicht bekannt.

Besonders hingewiesen wird lediglich auf

- die Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art und
- die am äußersten nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Bahnhofstraße verlaufende 20-/1-kV-Kabelleitung der LEW. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m.

Gemeinde

Fuchstal, den

.....

(Erwin Karg, Erster Bürgermeister)