

GEMEINDE WEIL

Landkreis Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung „Am Schulanger“ in Petzenhausen

ggf. Untertitel (erscheint nicht in Kopfzeile)

Begründung

zur Planfassung vom 19.05.2026

Projekt-Nr.: 3277.026

Auftraggeber:

Gemeinde Weil

Landsberger Straße 15
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil	5
3.2	Lage und Erschließung des Plangebiets.....	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept.....	9
7	Festsetzungen.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
7.4	Verkehrsflächen	12
7.5	Gestalterische Festsetzungen	12
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	13
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	13
8.1	Bedarfsermittlung	13
8.2	Konkreter Bedarf	16
8.3	Innenentwicklungspotenziale	16
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	18
9.1	Umweltschutz	18
9.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	18
9.1.2	Schutzgut Boden	18
9.1.3	Schutzgut Fläche.....	18
9.1.4	Schutzgut Wasser	19
9.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	19
9.1.6	Schutzgut Landschaft	19
9.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	20
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	20
9.3	Artenschutz	22

10	Weitere fachliche Belange.....	22
10.1	Immissionsschutz.....	22
10.2	Hochwasserschutz.....	23
10.3	Denkmalschutz.....	24
10.4	Klimaschutz.....	24
10.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	25
11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	25
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser.....	25
11.2	Wasserversorgung.....	26
11.3	Abwasserentsorgung.....	26
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet.....	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“.....	8
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab.....	9
Abb. 4:	Mögliche Grundstücksaufteilung, Variante 1 (Stand März 2023), nicht maßstäblich.....	10
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	14
Abb. 1:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, mit Kennzeichnung der Gemeinde Weil.....	15
Abb. 2:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich.....	15
Abb. 5:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	24

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 17.12.2025 die Aufstellung der Einziehungssatzung „Am Schulanger“ beschlossen.

Anlass der Planung ist der Antrag der Grundstückseigentümer zur Errichtung von zwei Einzelhäusern auf dem betreffenden Grundstück. Dieses lag bislang im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Petzenhausen „Mitte“ der jedoch mit Beschluss vom 10.10.2023 aufgehoben wurde. Hintergrund der Aufhebung war die Vielzahl an Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, wodurch dessen Steuerungsfunktion nicht mehr ausreichend gewährleistet war.

2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einziehungssatzung).

Der Bereich der Einziehungssatzung grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Petzenhausen in der Gemeinde Weil an und ragt nicht fingerartig in den Außenbereich hinein. Der einbezogene Bereich ist von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Sowohl im Norden als auch im Westen grenzt Bebauung im Bestand unmittelbar an. Damit ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Erschließung des Grundstücks ist im Bestand über die Straße „Am Schulanger“ gesichert.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Bei der Aufstellung der Einziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Weil

Das Gemeindegebiet von Weil liegt im Norden des Landkreises Landsberg am Lech und im Westen der Region München. Der Hauptort Weil befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Neben dem Hauptort hat die Gemeinde weitere fünf Ortsteile, zu denen auch Petzenhausen zählt.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar.

Über die nördlich von Weil verlaufende St 2027 besteht zudem ein Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

3.2 Lage und Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Petzenhausen. Petzenhausen liegt etwa einen Kilometer östlich des Hauptortes Weil. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1306/6 mit einer Fläche von rund 1.250 m².

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Schulanger“. Petzenhausen ist über die Untere Bergstraße in nordwestlicher Richtung an die Staatsstraße ST 2052 sowie in südlicher Richtung an die Kreisstraße LL 7 angebunden. Hierüber ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt und in östlicher und südlicher Richtung von dichten Gehölzstrukturen begrenzt. Im Norden des Flurstücks grenzt die bestehende Siedlungsbebauung an, im Osten grenzt die Straße „Am Schulanger“ an.

- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (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.“
- 3.2 (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.“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region München wird der Gemeinde Weil keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Augsburg (Region 9, Augsburg) beträgt ca. 30 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Landsberg am Lech sind es ca. 10 km.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

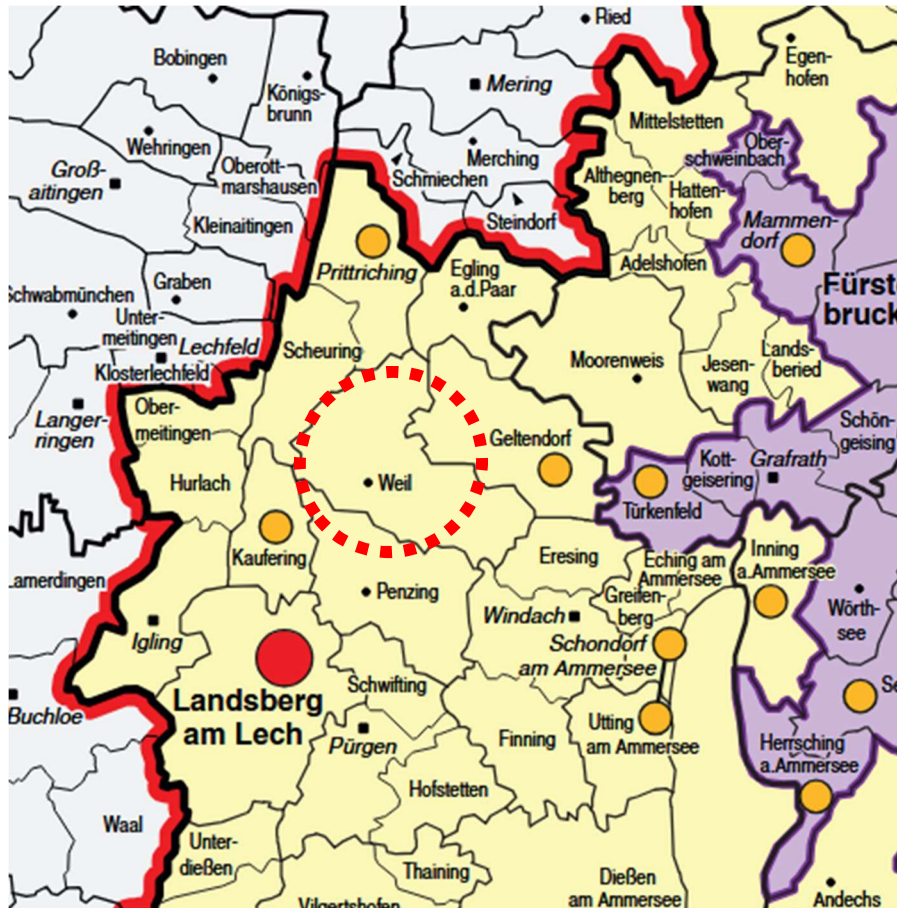


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“²

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil aus dem Jahr 1991 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Errichtung von 2 Wohngebäuden vorbereitet. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und steht somit weiterhin im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde.

² Regionalplan der Region München, i.d.F. vom 25.02.2019

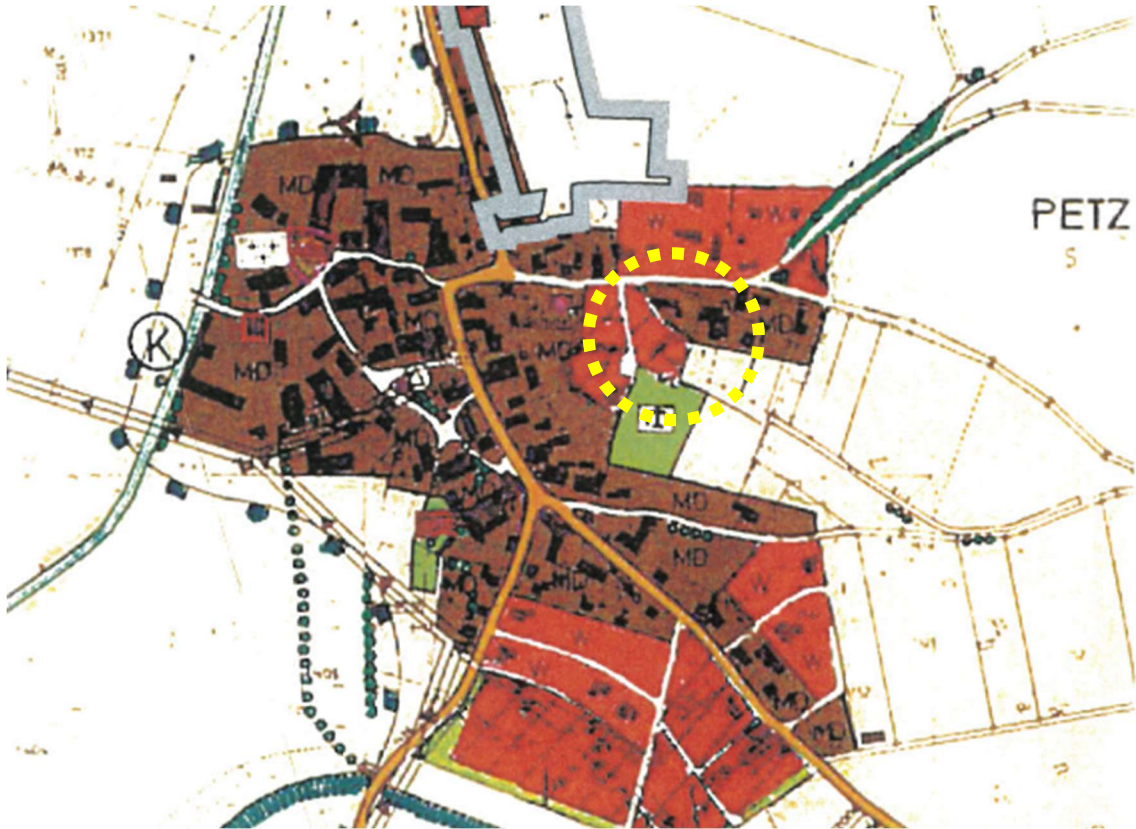


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung verfolgt die Gemeinde Weil das Ziel auf den Antrag der Grundstückseigentümer zu reagieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Flurstücks zu sichern.

Die geplante Nutzung wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Da für das Gebiet bereits zuvor eine bauliche Entwicklung vorgesehen war, die zugrunde liegende Bauleitplanung jedoch aufgehoben wurde, soll mit der vorliegenden Satzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin sichergestellt werden.

6 Planerisches Konzept

Die getroffenen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der bestehenden Bebauung und Freiflächen einfügen, keine ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB be-

rücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

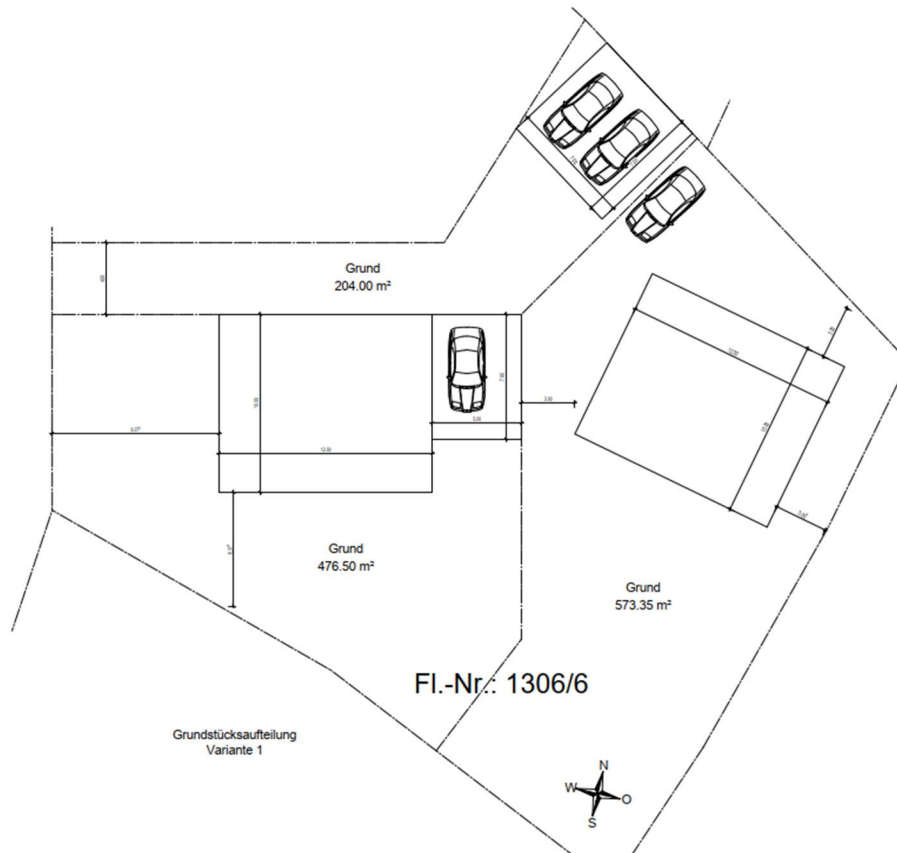


Abb. 4: Mögliche Grundstücksaufteilung, Variante 1 (Stand März 2023), nicht maßstäblich³

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Ansätze geprüft und vier ähnliche Varianten entwickelt, die sich lediglich in der Anordnung der Hauptgebäude mit Garagen bzw. Stellplätzen innerhalb des Plangebiets unterschieden. Der Bauraum wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Planungsvarianten so festgesetzt, dass den Grundstückseigentümern eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglicht wird um das Grundstück optimal auszunutzen. Der Eigentümerweg wird dabei als solcher gesichert, um die Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes dauerhaft zu gewährleisten.

Planungsalternativen wurden über den planerischen Prozess hinaus im Rahmen der Satzung nicht untersucht.

³ Planung: Christine Buttner Bauplanung im Auftrag der Eigentümer, Stand 12.03.2023

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die bereits im ursprünglich geltenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsart fortgeführt. Die Festsetzung entspricht zudem der umgebenden Wohnnutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung der Gebäude, unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, durch die Regelung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) begrenzt. Dabei wird die Wandhöhe auf maximal 6,5 m und die Firsthöhe auf maximal 8,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

Die Höhenlage der Gebäude wird anhand eines festgesetzten Höhenbezugspunktes geregelt. Festgelegt wird die maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) auf 576,50 Metern ü. NHN. Von der Maximalhöhe darf um +/- 0,30 m, also 0,30 m nach oben und unten, abgewichen werden. Die Festsetzung gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Sie orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf und schafft zugleich einen ausreichenden Spielraum, um eine an das Gelände angepasste Höhenentwicklung zu ermöglichen. Dadurch kann das westliche Gebäude in einer etwas niedrigeren Lage als das östliche errichtet werden, sodass sich der Eigentümerweg in einem angemessenen Höhenverhältnis in die Planung integrieren lässt und übermäßige Höhensprünge bzw. steile Anbindungen vermieden werden. Zugleich wird ermöglicht, beide Gebäude in einer angemessen erhöhten Lage auszuführen, um einen wirksamen Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser im Falle von Starkregenereignissen sicherzustellen. Weiterhin gilt der gesetzliche Grundsatz, natürliches Gelände so weit als möglich zu erhalten.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen und Flächen für Garagen geregelt. Entsprechend den Mindestabständen der Bayerischen Bauordnung wird in Richtung Nordosten und Südosten 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der Abstand noch höher. Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen sind freizuhalten., die Vorgaben der BayBO sind zu beachten. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 3,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

Auf dem Grundstück sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise, mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im Sinne der Nachverdichtung ist der Bau zweier Einzelhäuser geplant. Ein Doppelhaus ist aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts städtebaulich nicht geeignet. Die Platzierung eines einzelnen Gebäudes, mittig auf dem Grundstück wird aufgrund des dort von Süden in Richtung Norden verlaufenden Fließweges nicht empfohlen.

7.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung beider Gebäude wird durch die Festsetzung eines Eigentümerwegs gesichert. Dieser ist als eigenständiges Flurstück vorgesehen, das in das gemeinschaftliche Eigentum der beiden Bauherren überführt werden soll.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild hat die Gestaltung der Dachflächen, die daher in der Satzung für die Hauptgebäude geregelt wird. Für die Dächer der Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Grünordnung dienen dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der Strukturanreicherung und als Grundlage für eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind unzulässig, um ökologisch wertvollere Vegetationsstrukturen zu fördern, da Immergrüne Nadelgehölze nur geringe Lebensraum- und Nahrungsfunktionen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger bieten.

Innerhalb des geplanten östlichen Flurstücks ist die Pflanzung zweier Bäume in der vorgegebenen Mindestqualität festgesetzt. Die Standorte sind frei wählbar. Zur Ortsrandeingrünung wird entlang der östlichen Flurstücksgrenze eine private Grünfläche festgesetzt. Die Eingrünung im südlichen Bereich wird durch die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen gewährleistet.

Für die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme durch Baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Maßgebliche Richtlinie hierfür ist die ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 1892.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft innerhalb des Plangebiets ein Regenwasserkanal mit einer Tiefe von ca. 2,35 m. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für erforderliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Weil kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung eine maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage auf einer bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzte Fläche ermöglicht. Es werden vorhandene Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- und Mischbauflächenpotenziale zur Deckung der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken stehen in Weil nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich), bzw. innerhalb des Umgriffs rechtskräftiger Bebauungspläne sind für die Gemeinde Weil weder im Ortsteil Petzenhausen, noch in den anderen Ortsteilen verfügbar. Diese Baugrundstücke befinden sich allesamt im Privateigentum - die Gemeinde Weil hat keinen Zugriff hierauf. V.a. werden diese für den künftigen Bauwunsch von Familienmitgliedern oder als Wertanlage zurückbehalten, bzw. auch als Gartenflächen genutzt, so dass eine Bebauung, bzw. eine Veräußerung auf dem freien Markt kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Eine bauliche Umsetzung der Satzung aufgrund des Antrags zur Aufstellung der gegenständlichen Satzung von Seiten der Grundstückseigentümer ist kurzfristig zu erwarten. Durch die bauliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrands Petzenhausens, die Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und die Festsetzungen der Satzung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach Ansicht der Gemeinde Weil grundsätzlich nachgekommen.

8.1 Bedarfsermittlung

Bevölkerungsrückblick

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein moderates und stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung im Gemeindegebiet 3.720 Personen, zum Stichtag 31.12.2022 dann nach konstantem Wachstum 4.017 Personen als bisheriger Höchststand.

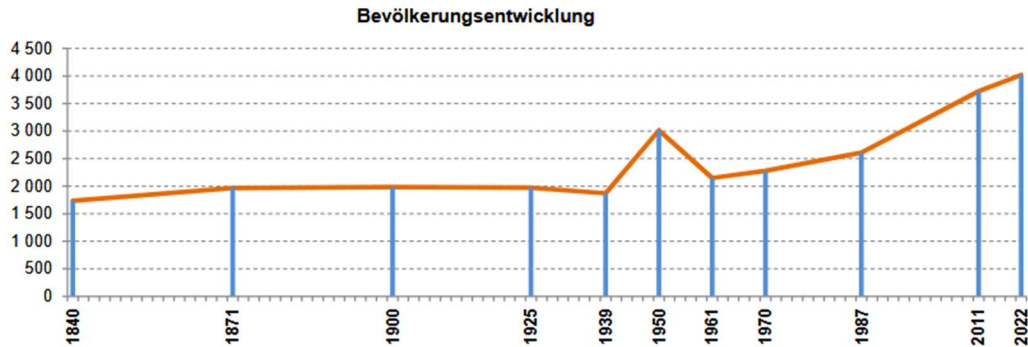


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁴

Die natürliche Bevölkerungsbewegung zeigt bis auf einen Einbruch im Jahr 2015 einen Überhang der Lebendgeborenen gegenüber den Gestorbenen. Seit ca. 2005 nähert sich die Kurve an. Hinsichtlich der Wanderungen liegt die Zahl der Zugezogenen in den meisten Jahren leicht über der der Fortgezogenen, sodass ein überwiegend positiver Wanderungssaldo erkennbar ist. Erkennbar ist, dass die Zahl der Zuzüge im Gesamtverlauf tendenziell ansteigt, auch wenn es zwischenzeitlich zu deutlichen Schwankungen kommt. Das Ausnahmejahr 2021 ausgeblendet, übersteigt die Zahl der Fortgezogenen den der Zugezogenen im Jahr 2020 um 60 Personen und 2022 um sogar 93 Personen.

Bevölkerungsvorausschau

Die Gemeinde liegt im Landkreis Landsberg am Lech, für den bis 2043 gegenüber 2023 ein Bevölkerungswachstum zwischen 2,5 bis 7,5 % prognostiziert wird. Er ist damit in der bayernweiten Betrachtung der Kategorie „zunehmend“ zugeordnet. ⁵

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde prognostiziert das Landesamt für Statistik⁶ einen Bevölkerungsanstieg bis 2033 auf 3.990 Personen. Diese Prognose wurde jedoch bereits vorzeitig übertroffen: Bereits zum Stichtag 31.12.2022 lag die Einwohnerzahl mit 4.017 Personen über dem prognostizierten Wert.

⁴ Bayr. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben Febr. 2024

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (2025), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

⁶ Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen bis 20233, herausgegeben im August 2021

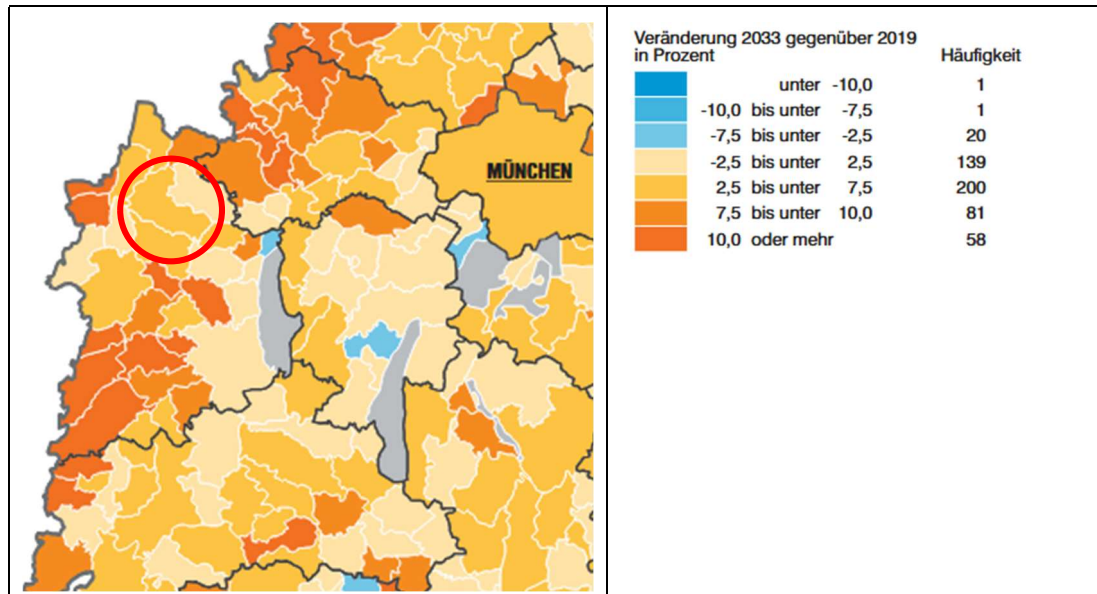


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, mit Kennzeichnung der Gemeinde Weil⁷

Entsprechend der dem Landkreis zugeordneten Wachstumskategorie wird auch für die Gemeinde von einem zukünftigen Wachstum zwischen 2,5 und 7,5 ausgegangen.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis und in der Gemeinde steigt an, liegt jedoch in Weil deutlich niedriger als auf Landkreisebene und etwas niedriger als im Vergleichsraum Bayern. Bemerkenswert ist außerdem die schnellere Überalterung ab 2028 gegenüber dem Vergleichsraum Oberbayern.

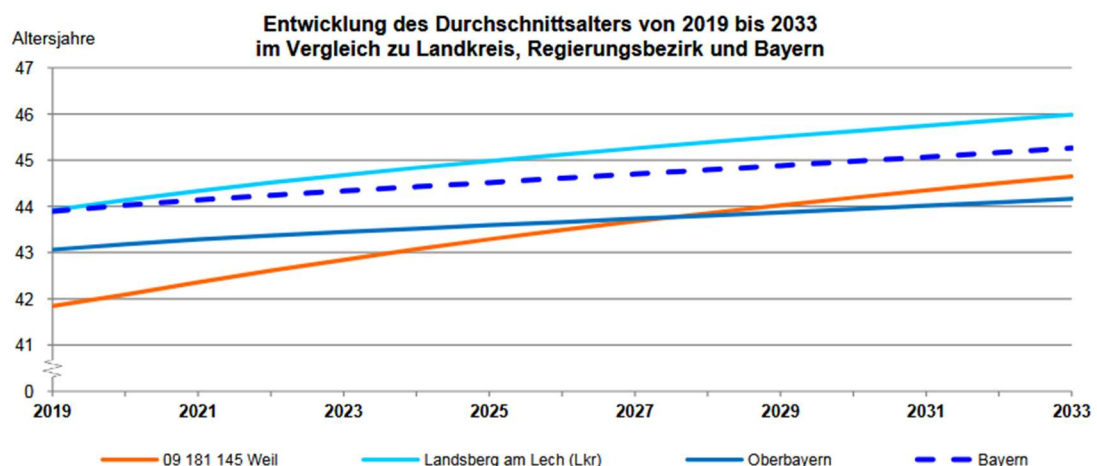


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁸

⁷ Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen bis 20233, herausgegeben im August 2021

⁸ Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen bis 20233, herausgegeben im August 2021

8.2 Konkreter Bedarf

Die Gemeindeverwaltung Weil hat zuletzt die Flächenmanagement-Datenbank 4.2.2 des Bayerischen Landesamts für Umwelt installiert, um den Wohnbaulandbedarf für das gesamte Gemeindegebiet zu schätzen.

Flächenmanagement Gemeinde Weil

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Weil

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:	
Bevölkerung:	
Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022:	4.017
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	3,4
für einen Zeitraum von:	14 Jahren
Wohnungen:	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	437
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,288
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13
<small>* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung</small>	

Weitere Prognosegrundlagen:	
Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,10
Prognosezeitraum (Jahre):	20

Prognoseergebnis für das Jahr 2042:	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	195
Bedarf an Wohnungen:	85
aus der Bevölkerungsentwicklung	
und:	36
aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:	121
Wohnbaulandbedarf:	9,4 ha
steht einem	
Innenentwicklungspotenzial von	10,0 ha gegenüber
ohne bereits aktivierte	
Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Abb. 3: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs - Auszug aus dem Flächenmanagement der Gemeinde Weil vom 05.03.2025

Für einen Prognosezeitraum vom 20 Jahren bis zum Jahr 2042 (ausgehend von 4.017 Einwohnern im Jahr 2022) wird ein Bevölkerungszuwachs von 195 Einwohnern prognostiziert. Zusammen mit dem, aus der Zunahme der Bevölkerung resultierenden Bedarf an Wohnungen, wird ein Auflockerungsbedarf von 0,10 % jährlich angesetzt, so dass ein Bedarf von 121 Wohnungen für das Jahr 2042, bzw. ein Wohnbaulandbedarf von 9,40 ha ermittelt wurde.

8.3 Innenentwicklungspotenziale

Mit der Flächenmanagement-Datenbank 4.2.2 des Bayerischen Landesamts für Umwelt hat die Gemeindeverwaltung Weil im März 2025 zudem die Innenentwicklungspotenziale erfasst und ist in deren Aktivierung eingestiegen. Nach Erhebung der vorhandenen Potenziale konnten in Summe rund 101 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 10 ha identifiziert werden.

Die Gemeindeverwaltung hat die betroffenen Grundstückseigentümer angeschrieben und um die Beantwortung eines Fragebogens gebeten, ob eine Beratung (z.B. zur Grundstücksnutzung) gewünscht und/oder eventuell eine Veräußerung oder die Bebauung des Grundstücks beabsichtigt wird.

Flächenmanagement Gemeinde Weil

Auswertung der Innenentwicklungspotenziale

Anzahl der Flächen	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung	entsiegelt	aktiviert
Klassische Baulücken	85	85	39	14	5	0	24	0	0
Geringfügig bebaute Grundstücke	12	--	--	--	--	--	--	0	0
Hofstellen leerstehend	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hofstellen mit Restnutzung	4	--	--	--	--	--	--	0	0
Wohngebäude leerstehend	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSGVO 2018: entfallener Typ	0	--	--	--	--	--	--	0	0
Gewerbliche Brachflächen	0	--	--	--	--	--	--	0	0
Sonstige	0	--	--	--	--	--	--	0	0
Summen	101	85	39	14	5	0	24	0	0

Größe der Flächen (in ha)	Gesamt	Ansprache	Rückläufe	z. Verkauf	z. Tausch	in Börse	Eigennutzung	entsiegelt	aktiviert
Klassische Baulücken	7,33			0,73	0,44	0,00	2,01	0,00	0,00
Geringfügig bebaute Grundstücke	1,87			--	--	--	--	0,00	0,00
Hofstellen leerstehend	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hofstellen mit Restnutzung	0,84			--	--	--	--	0,00	0,00
Wohngebäude leerstehend	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DSGVO 2018: entfallener Typ	0,00			--	--	--	--	0,00	0,00
Gewerbliche Brachflächen	0,00			--	--	--	--	0,00	0,00
Sonstige	0,00			--	--	--	--	0,00	0,00
Summen	10,04			0,73	0,44	0,00	2,01	0,00	0,00
Wohnbaulandbedarf (in ha)	9,40								

Mittwoch, 5. März 2025

Seite 1 von 1

Abb. 4: Auswertung der Innenentwicklungspotenziale - Auszug aus dem Flächenmanagement der Gemeinde Weil vom 05.03.2025

Dem ermittelten Wohnbaulandbedarf von 9,40 ha bis zum Jahr 2042 für die Gemeinde Weil stehen also rund 10 ha Potenzialflächen gegenüber, um deren Aktivierung sich die Gemeinde bemüht.

Bei den ermittelten klassischen Baulücken wurde im Rücklauf der angeschriebenen Eigentümer eine beabsichtigte Eigennutzung in einer Größenordnung von rund 2,0 ha vorgebracht, für ca. 1,1 ha wird die Bereitschaft zum Verkauf / zum Tausch signalisiert.

Es wird somit deutlich, dass der ermittelte Wohnbaulandbedarf nicht allein durch die Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden kann. Die Gemeinde Weil sieht daher die gegenständliche Ausweisung von rund 0,13 ha Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet als begründet an. Die gegenständliche Fläche wird daher zur Eigennutzung zur Verfügung gestellt.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

9.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Im Süden und Osten bestehen Gehölze.

Grünland- und Gehölzflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumfangs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumfangs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.2 Schutzgut Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte ist im Umgriffs der Bodentyp 12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) anzutreffen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zwar zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, diese können sich im Bereich der Gartenflächen und der Ortsrandeingrünung wiedereinstellen. Im Bereich festgesetzter Gehölzbestände bleiben die natürlichen Bodenfunktionen unverändert bestehen. Auch ist der Verlust an ertragsfähigem Grünland aufgrund der Größe des Planbereichs von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Baugrundstück in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) gekennzeichnet.

Aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs ist der Verlust an ertragsfähigen Böden gering. Es besteht im Norden und Westen eine Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer Baugrenze minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP14) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Vorhaben liegt in einen wassersensiblen Bereich. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU ist im Plangebiet ein mäßiger und ein starker Abfluss jeweils von Südosten nach Nordwesten verzeichnet.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickertauglich zu gestalten sind. Weiter kann sich die Wasserrückhaltung im Bereich der privaten Gartenfläche wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Flächen für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) zur Folge. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gehölzbestand an der südlichen Grundstücksgrenze wird zum großen Teil zum Erhalt festgesetzt. An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Erfassungsprogramm „Karla Natur“ des Landesamts für Umwelt (Abrufdatum 14.04.2026) sind in der Artenschutzkartierung im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Einträge vorhanden.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 9.3) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Petzenhausen, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der festgesetzten Gehölzbestände und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Hinzu kommt der im Plangebiet wahrnehmbare Bezug zu der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung nördlich und westlich der Planfläche. Die festgesetzten Gehölze

und die Ortsrandeingrünung gewährleisten eine wirkungsvolle Eingrünung des Grundstücks. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

9.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise⁹ alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2021. München

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabentyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	X	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen, Neupflanzungen</u>	X	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <u>Begrenzung der GRZ, Verwendung sickerfähiger Beläge</u>	X	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>Verwendung sickerfähiger Beläge</u>	X	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Erhalt von Gehölzen, Flächen zur Ortsrandeingrünung Art der Maßnahmen	X	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

9.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 03.03.2026. Aktuell wird die Fläche als Intensivgrünland sowie teilweise freizeitleich genutzt. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich drei alte Eschen sowie weitere Sträucher, an der östlichen Grenze bestehen gebietsfremde Gehölze (Thujen).

Nördlich und westlich angrenzend befindet sich Siedlungsbebauung, südlich und östlich folgt Intensivgrünland.

Die Eschen weisen teilweise relevante Habitatstrukturen für Fledermäuse und Höhlenbrüter auf. Die Gehölze sind jedoch zum Erhalt festgesetzt, daher können diese Betroffenheiten ausgeschlossen werden.

Für andere saP-relevante Arten ist im Untersuchungsgebiet kein potenzieller Lebensraum vorhanden. Die Rodung nicht festgesetzter Gehölze muss im Winter, außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Immissionsschutz

Im Umkreis von ca. 200 m um das Plangebiet befinden sich zwar keine landwirtschaftlichen Betriebe, jedoch liegen bewirtschaftete Flächen in einer Entfernung, von der

Immissionen auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken können. Diese Emissionen sind für Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Bereichen typisch und daher als ortsüblich einzustufen.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ist mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen jederzeit, auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

10.2 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 27.02.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Nahezu der Gesamte Geltungsbereich ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen, von Südosten nach Nordwesten quer über das Flurstück ist ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss hinterlegt.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

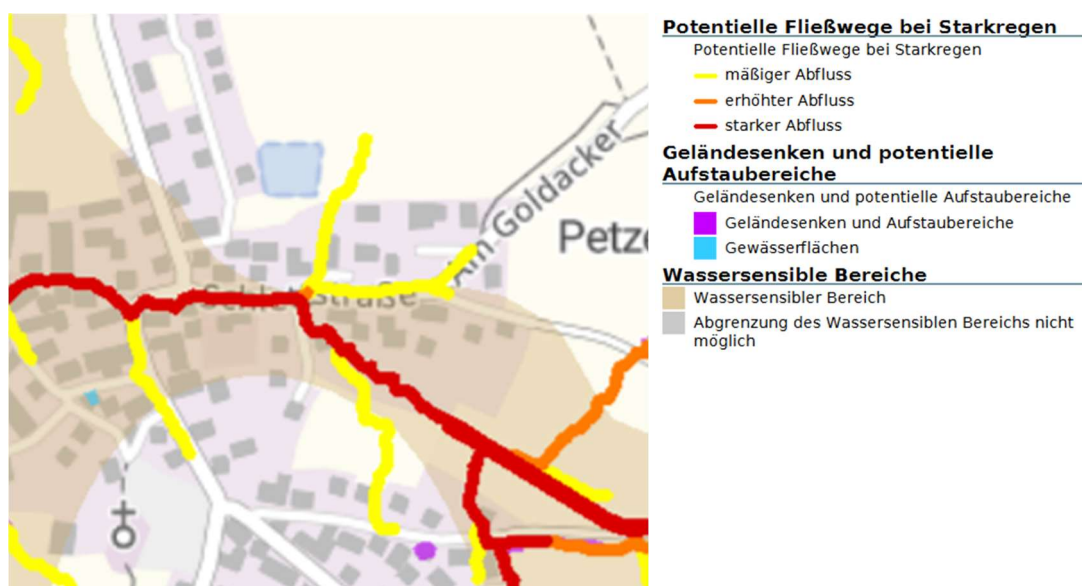


Abb. 5: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹⁰

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Tiefgaragenzufahrten, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

10.4 Klimaschutz

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

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, März 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Es wird empfohlen, den durchschnittlichen jährlichen Eigenbedarf der Haushalte an Strom und Wärme in einem Gebäude über geeignete Anlagen mit Modulen auf den Dachflächen, die bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche angebracht werden, zu decken. Ferner ist aus gestalterischen Gründen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module, z.B. als zusammenhängendes Rechteck, anzustreben.

10.5 Boden- und Grundwasserschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das zuständige Landratsamt und das zuständige Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Schulanger“.

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

11.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Weil sichergestellt.

11.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die Grundstückseigentümer bereiten derzeit die Bebauung des Grundstücks vor, eine Umsetzung ist kurz- bis mittelfristig geplant.

Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Ein zusätzlicher Ausgleich des Planbedingten Eingriffs, neben den getroffenen Festsetzungen, ist nicht erforderlich.