

**Gemeinde Waidhofen
OT Rachelsbach**

**3. Änderung
Flächennutzungsplan**

Begründung
zur Planfassung vom 22.10.2019

Auftraggeber:

Gemeinde Waidhofen

Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252 8951-0
Fax: 08252 8951-50
www.waidhofen.de
E-Mail: poststelle@vgem-sob.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

Ursula Burkart Dipl.-Ing., Architektin, Stadtplanerin
Julia Wolf B. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
4	Auswirkungen der Planung.....	7
4.1	Planerisches Konzept.....	7
4.2	Künftige Darstellungen	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen	8
5.1	Bedarfsanalyse.....	8
6	Belange der Erschließung	10
7	Belange des Umweltschutzes.....	10
8	Belange des Immissionsschutzes.....	11
9	Belange des Denkmalschutzes	11
10	Belange des Klimaschutzes.....	12
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung	12

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Waidhofen hat in seiner Sitzung am 16.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlagäckerweg“ beschlossen. Damit soll dem Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nachgekommen werden.

Aufgrund des in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern enthaltenen Hinweises auf den Beschluss des VGH München vom 04.05.2018, hinsichtlich der erforderlichen Anbindung des Baugebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wird vom ursprünglichen Verfahren nach §13b BauGB Abstand genommen. Die notwendige Bauleitplanung soll nun im Regelverfahren erfolgen.

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Daher hat der Gemeinderat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 3. Änderung ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Schlagäckerweg“ in eine Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gebiet der Gemeinde Waidhofen liegt im Südwesten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde Waidhofen besteht aus der Kerngemeinde Waidhofen und 16 weiteren Ortsteilen, zu welchen auch Rachelsbach zählt.

Die Gemeinde liegt zwischen der Stadt Schrobenhausen (an der Bundesstraße B 300 gelegen) und dem Markt Hohenwart (Landkreis Pfaffenhofen/Ilm). Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 300, von Norden kommend über die Staatsstraße ST 2043 und von Süden über die ST 2045.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Schrobenhausen (ca. 7 km) und Pfaffenhofen/Ilm (ca. 17 km).

Nördlich der Bundesstraße B 300 und der Siedlungsfläche verläuft die Paar und bildet mit seinen Mäandern das Paartal.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des südlich von Waidhofen gelegenen Ortsteils Rachelsbach, im westlichen Anschluss an die bestehende Ortsbebauung. Im Norden, Westen und Süden schließt freie Landschaft an. Das Plangebiet wird von Süden über den bestehenden Westerbacher Weg erschlossen. Über einen Feldweg besteht nach Nordwesten eine Anbindung an die freie Feldflur.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland genutzt. Auch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Verbindungsstraße nach Westerbach wird südwestlich des Plangebiets von einem straßenbegleitenden Feldgehölz gesäumt.

Im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld sind keine Gewässer vorhanden.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist von Süden nach Norden geneigt. Die höchsten Geländepunkte im Südwesten erreichen ca. 425,00 m ü. NN, die tiefsten Lagen im Nordwesten liegen bei 413,00 m ü. NN.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

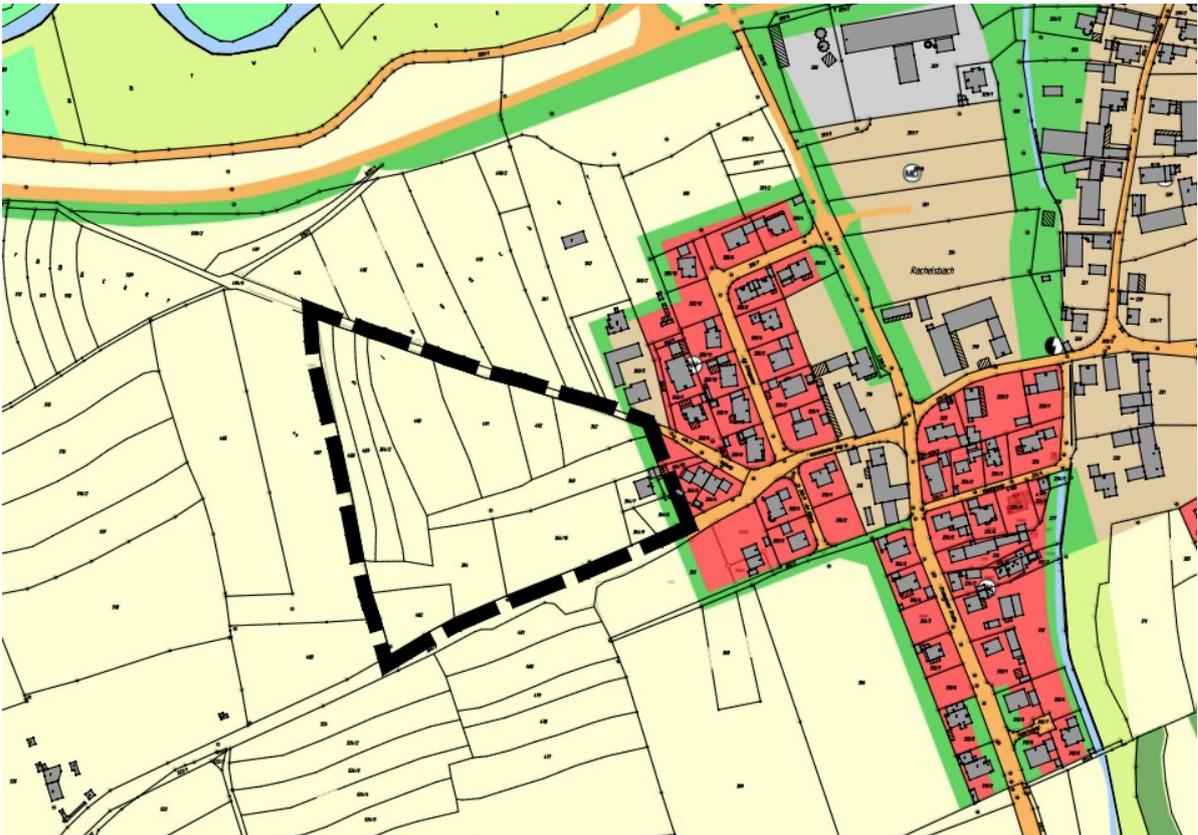


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen ist der Bereich hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft sowie zu einem geringen Teil als Wohnbaufläche und Grünfläche gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan „Schlagäckerweg“ beabsichtigte Festsetzung einer Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung entspricht also nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Dieser wird daher nunmehr gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Grünfläche dargestellt.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Waidhofen als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Der **Regionalplan der Region 10 Ingolstadt** definiert das Gemeindegebiet Waidhofen als „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Waidhofen befindet sich an der “Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“ Ingolstadt - Schrobenhausen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h., der Stadt Schrobenhausen beträgt ca. 7 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 30 km Entfernung.

Zudem befindet sich das Gemeindegebiet im Regionalen Grünzug Paartal mit Weilachtal (07), der von Manching nach Schrobenhausen verläuft.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

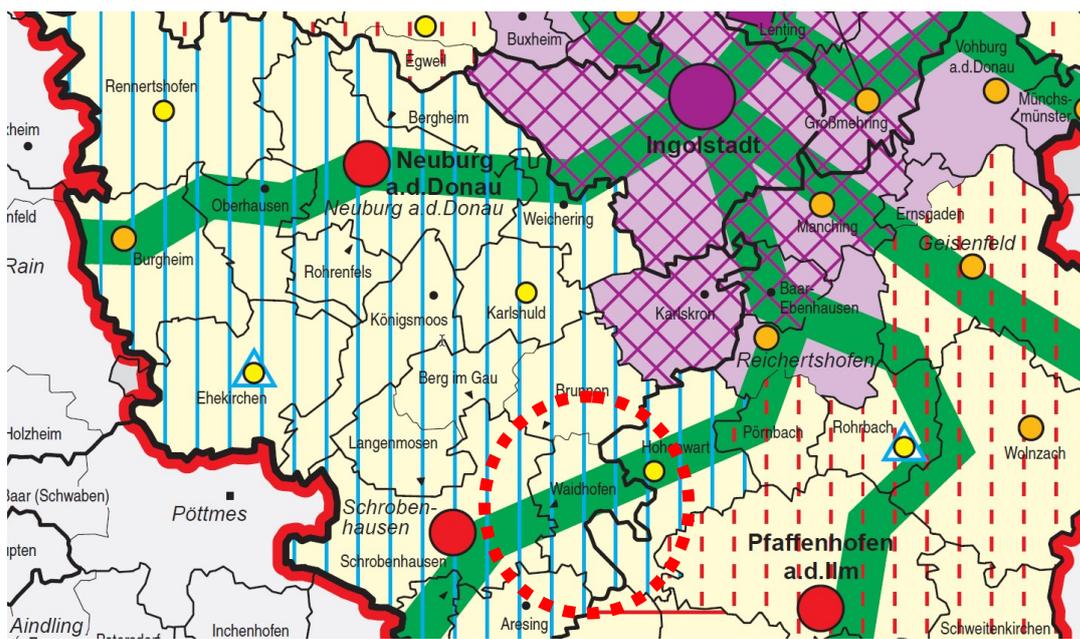


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgenden Grundsatz und Ziel nennt der Regionalplan zum Punkt A III Gemeinden:

- „Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.
- In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.“

Für das Gemeindegebiet trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ mit folgenden Grundsätzen (Punkt 2 Raumstruktur):

- „Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen.“
- „Um diesen Raum zu stärken, bedarf es weiterer Anstrengungen, entsprechende gewerbliche Betriebe anzusiedeln, was in Anbetracht der strukturellen und konjunkturellen Probleme eine längere Zeit benötigen dürfte. Aufgrund der Art der Schwächen dieses Teilraumes und der Nähe zu den dynamischen Verdichtungsräumen dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubaumaßnahmen ausgleichen. Zur Stärkung des Raumes kann auch ein landschaftsbezogener Tourismus beitragen.“

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Waidhofen möchte durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplans „Schlagäckertweg“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanungen ist es, der konstanten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch eine bedarfsorientierte Ausweisung eines Neubaugebietes zu begegnen.

Neben der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, soll durch eine qualitätvolle Eingrünung die Baufläche dauerhaft gefasst werden.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Größe von ca. 3,3 ha werden nunmehr Wohnbauflächen und Grünflächen im Anschluss an bereits beplante Wohnbauflächen dargestellt.

In der nachstehenden Abbildung ist die Planzeichnung der 3. FNP-Änderung mit dem Umgriff des Änderungsbereichs und den vorausgehend beschriebenen Darstellungen aufgezeigt.

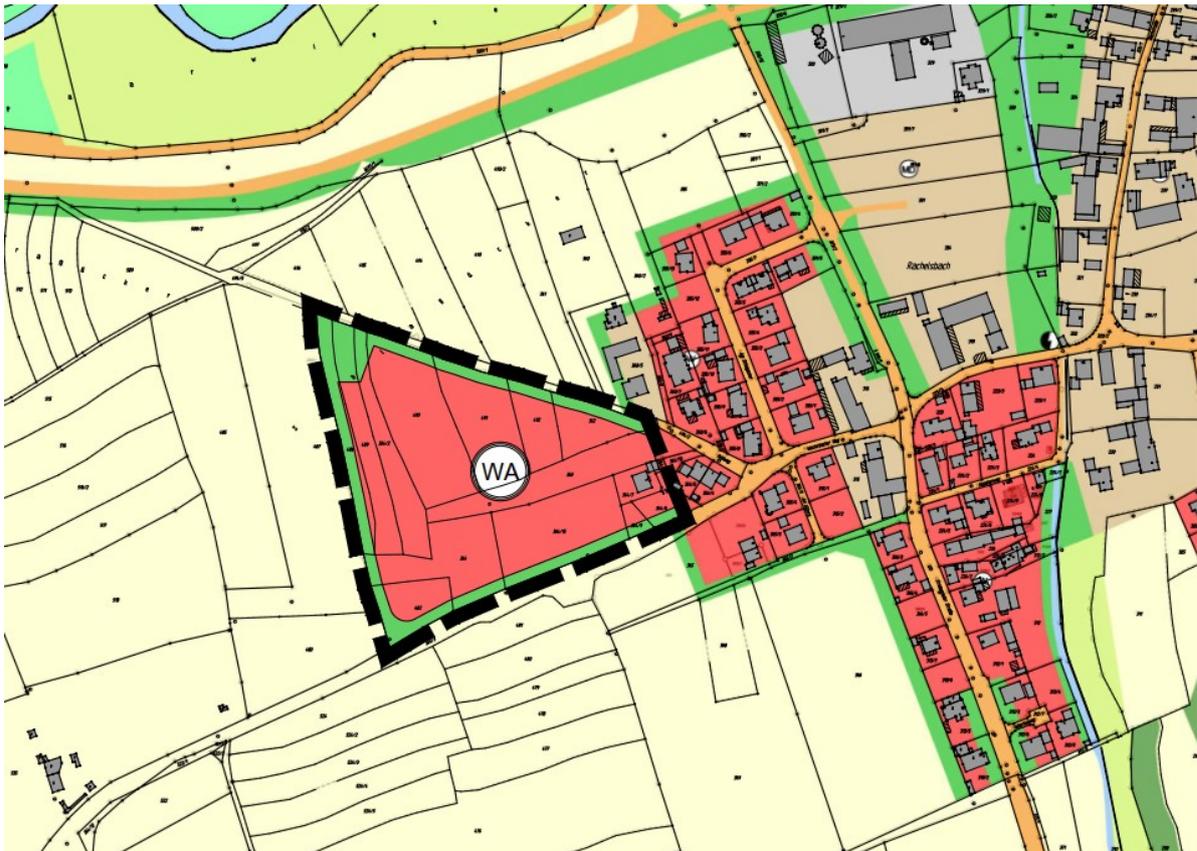


Abbildung 3: Darstellung der gegenständlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen

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 Waidhofen kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht.

Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und die Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans (kompakte Einzelhausbebauung) wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach Ansicht der Gemeinde Waidhofen so weit als möglich nachgekommen.

Weitere Planungsalternativen kommen aufgrund der Anforderungen an die Flächen und der Verfügbarkeit nicht in Betracht.

5.1 Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Waidhofen ist bemüht, der konstanten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken durch eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neubaugebieten zu begegnen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden hat die Gemeinde auf Grundlage der Initiative des damaligen Staatsministeriums des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 93 mögliche Bauflächen (Bauparzellen/Baulücken) vorhanden.

Von diesen bebaubaren Grundstücken waren damals neben 12 gemeindlichen Baugrundstücken noch 3 private Grundstücke (im Ortsteil Waidhofen 2 Baugrundstücke und im Ortsteil Wangen 1 Baugrundstück) verfügbar.

Die 12 gemeindlichen Bauparzellen lagen in dem von der Gemeinde Waidhofen zuletzt im Jahr 2009 ausgewiesenen Baugebiet „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt IV“.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde Waidhofen im gesamten Gemeindegebiet über kein einziges gemeindliches Wohnbaugrundstück.

Seit dem Jahr 2009, nach der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rachelsbach-Grundäcker/Abschnitt IV“ mit insgesamt 29 Bauparzellen, hat die Gemeinde Waidhofen keine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es wurden lediglich die zwei Einbeziehungssatzungen „An der Hohenwarter Straße“ im Ortsteil Wangen für zwei Wohnhäuser und „Gröbern-Nord“ im Ortsteil Gröbern für den Bau von einem Wohnhaus erlassen. Hiervon ist noch ein der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung stehendes Baugrundstück im Ortsteil Wangen unbebaut.

Die im Jahr 2010 ermittelten verfügbaren 3 privaten Grundstücke wurden zwischenzeitlich alle bebaut.

Von den restlichen im Jahre 2010 zur Verfügung stehenden 78 Baulücken sind inzwischen (Stand 25.07.2019) 17 Grundstücke bebaut.

Ob die einschließlic des Baugrundstücks aus der Einbeziehungssatzung „Hohenwarter Straße“ verbleibenden 62 unbebauten, in Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke, zwischenzeitlich erwerbbar sind, müsste gegebenenfalls nochmals überprüft werden.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer eher verringert hat bzw. nicht mehr vorhanden ist. Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen Verteuerung der Grundstücke für die einheimische, vor allem junge bauwillige Bevölkerung, aufgrund der unerschwinglichen Kaufpreise nicht erworben werden können.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rachelsbach ist somit gegeben. Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Schlagäckerweg“ sollte in der Gemeinde Waidhofen eigentlich für einen längeren Zeitraum der Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, gedeckt werden.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegenzuwirken.

Die Ausweisung des Baugebiets soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beizutragen.

Da jedoch für das Baugebiet mit insgesamt 34 Bauparzellen der Gemeinde Waidhofen bereits 69 Grundstücksreservierungen vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in naher Zukunft wieder neue Bauflächen ausweisen muss.

Die von der Gemeinde Waidhofen durchgeführte Flächenermittlung wird als konkreter Bedarfsnachweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochen Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Waidhofen, unter anderem auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse, nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Die Gemeinde Waidhofen hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, gegebenenfalls leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

Bei der Veräußerung gemeindlicher Grundstücke wird in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot aufgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit, z.B. bei dem Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Rachelsbach- Grundäcker/Abschnitt IV“ von der Gemeinde praktiziert, wird den Bauwerbern auferlegt, innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser muss innerhalb von fünf Jahren gegeben sein. Zudem darf eine Veräußerung des Grundstücks erst nach zehn Jahren erfolgen.

Demographische Entwicklung der Gemeinde Waidhofen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Waidhofen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 2.160 auf 2.293 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen (Ausnahme Jahre 2013-2015, hier war eine Abnahme von 19 Einwohnern zu verzeichnen).

Die Anteile der Bevölkerung teilen sich zum 01.07.2019 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 511 Einwohner.
- 21 bis 30 Jahre: 236 Einwohner
- 31 bis 40 Jahre: 306 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 311 Einwohner
- über 50 Jahre: 929 Einwohner

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 747 Personen (= ca. ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u.a. durch anerkannte Asylbewerber) zu berücksichtigen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Hauptort Waidhofen ist aufgrund des unmittelbar an die Ortslage grenzenden FFH-Gebiets der Paar und aufgrund der Lage unmittelbar an der ausgebauten B 300 stark begrenzt. Da Rachelsbach über die eigentlich trennende Verkehrsachse B 300 unmittelbar mit dem Hauptort zusammengewachsen ist und mit zwei Brücken über eine sehr gute Verbindung in den Hauptort verfügt, hat die Gemeinde in den letzten Jahren abschnittsweise in Rachelsbach Wohnbauflächen (Baugebiet Grundäcker) ausgewiesen.

Durch eine entsprechende Eingrünung und gestalterische Festsetzungen soll eine lockere Ortsrand-Bebauung mit ortstypisch gestalteten und modernen Gebäuden ermöglicht werden.

6 Belange der Erschließung

Das Baugebiet wird von Süden über eine öffentliche Erschließungsstraße an den Westerbacher Weg angebunden. Die Bauparzellen werden über zwei ringförmig geplante Straßen ausgebildet. Davon ausgenommen sind zwei Parzellen am nordöstlichen Rand des Plangebiets, die von dem bestehenden Feldweg aus erschlossen werden. Der Feldweg wird zu diesen Zwecken bedarfsgerecht ausgebaut. Die geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung des Baugebiets wird mit einem Fuß- und Radweg an den Feldweg am nordöstlichen Rand des Plangebiets angebunden. Der Westerbacher Weg wird im Rahmen der Erschließung des Baugebiets nordseitig mit einem Gehweg ergänzt.

7 Belange des Umweltschutzes

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Westen und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten, ausgeräumten Fläche am Ortsrand, die zudem vorbelastet ist durch die Lärmeinwirkungen der B 300 und der wohnortnahen Erholung, nicht erwartet werden, ist

davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird, wurden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde zwei Gutachten durch das Ingenieurbüro Kottermair erstellt. Im Folgenden wird nur auf das neuere Gutachten vom 19.08.2019 verwiesen.

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

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster, vom 19.08.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass „auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen für die Satzung und Begründung zum Bebauungsplan keine lärmtechnischen Belange der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen (S.3)“, sofern folgende Festsetzungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erfüllt werden:

- „Bei der Planung der Wohngebäude nördlich der Isophonen, die den Lärmkarten der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 dieser schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5446.1 / 2019 - JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 19.08.2019 zu entnehmen sind, ist zwingend auf eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten, d.h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren oder müssen über zusätzliche Fenster an Fassaden belüftbar sein, an denen keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegen.
- Es dürfen Fenster nur in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung oder Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Glasvorbau mit verschiebbaren Elementen an mindestens einem Fenster zur Belüftung von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern oder Wintergärten, die allesamt nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind, installiert werden, wenn eine orientierende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich ist.
- Bei der Errichtung von Bauvorhaben nördlich der 59 dB(A) Tagisophone bzw. 49,0 dB(A) Nachtisophone (s. Anlage 3.1 bzw. Anlage 3.2 in dieser schalltechnischen Untersuchung) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und ein Nachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen (S.5).“

9 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler, unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsbildprägende Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Sichtbeziehungen zu den Baudenkmalern in Waidhofen (Kirche) werden durch das neue Baugebiet nicht behindert. Nach bisherigem Kennt-

nisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

10 Belange des Klimaschutzes

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden diese Aspekte in der Planung insofern berücksichtigt, dass die Bauflächendarstellung außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen geschieht. Durch die Eingrünung rund um das Plangebiet wird ein Übergang zur freien Feldflur geschaffen, der gleichzeitig als Retentionsraum zur Niederschlagswasserversickerung dienen kann. Auch dienen die Eingrünungen dazu, CO₂ zu binden.

Im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung sind Planungsziele näher erörtert und durch verschiedene Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplans „Schlagäckerweg“ geschaffen. Nachdem dieser im Parallelverfahren aufgestellt wird und der Gemeinde bereits viele Nachfragen nach Baugrundstücken vorliegen, ist mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.