

**Gemeinde Waidhofen
OT Rachelsbach**

Bebauungsplan „Schlagäckerweg“

Begründung
zur Planfassung vom 11.02.2020

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
Edgar Burkart	Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner
Aylin Seefried	Stadtplanerin (M.Eng.)
Judith Flacke	Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Plangebiet	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	7
5.3	Bauweise / Baugrenzen.....	8
5.4	Bauliche Gestaltung	9
5.5	Erschließung	9
5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	9
5.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen	10
5.8	Grünordnung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Baugrund, Versickerung und Altlasten.....	11
8	Immissionsschutz	13
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
10	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes.....	15
11	Belange des Denkmalschutzes	15
12	Flächenbilanz	15
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung	16

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Waidhofen hat in seiner Sitzung am 16.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlagäckerweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 362, 364, 364/2, 364/15, 482, 488, 489, 490, 491, 492 sowie eine Teilfläche (TF) der Fl.Nr. 363 der Gemarkung Diepoltshofen, und hat eine Fläche von rund 3,3 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nrn. 494/5 (TF, Feldweg)
- im Süden: Flur-Nr. 363, 364/3 (TF, Westerbacher Weg)
- im Osten: Flur-Nrn. 363, 364/7, 364/9 und 494/2 (TF, Feldweg)
- im Westen: Flur-Nrn. 483, 487,

jeweils Gemarkung Diepoltshofen, Gemeinde Waidhofen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

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.

2.2 Plangebiet

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 Übergeordnete Planungen

3.1 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 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.

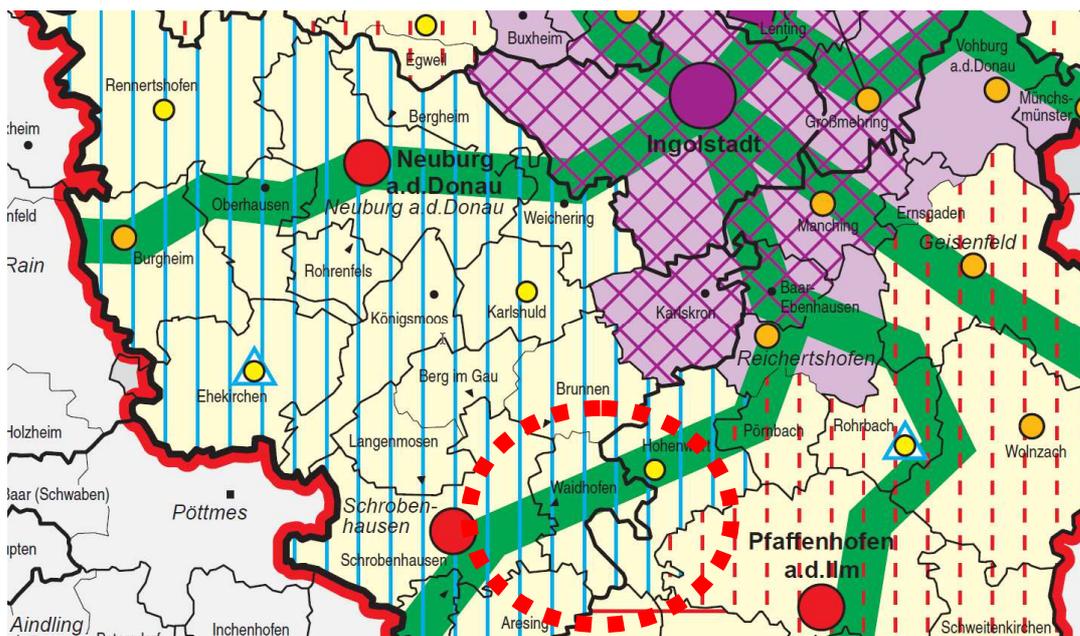


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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.“

3.2 Flächennutzungsplan

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.

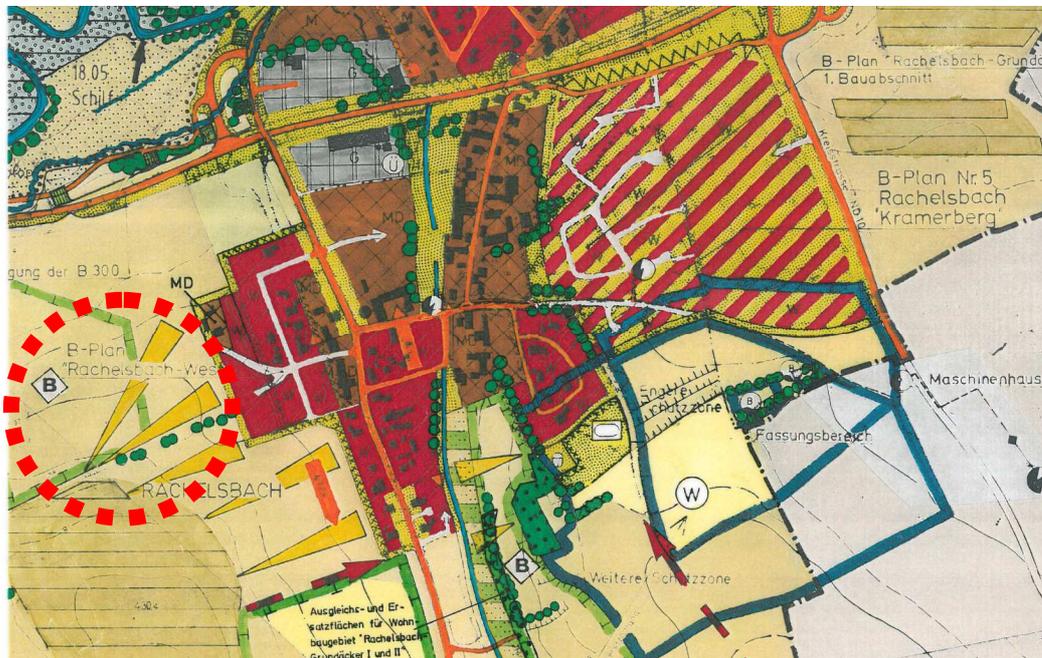


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren an die vorliegende Planung angepasst (3. Flächennutzungsplanänderung).

4 Anlass und Ziel der Planung

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 einschließlich 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 Grundeigentümer 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.) beitragen.

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.

Alternativ wurde die Ausweisung des Baugebietes „Grundäcker V“ geprüft. Diese Baugebietsentwicklung scheitert an der fehlenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer die Flächen zur Verfügung zu stellen.

Das gleiche gilt für ein mögliches Baugebiet zwischen dem Wohngebiet Grundäcker und dem Gewerbegebiet „Waidhofen Ost II“.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochenen 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 Pläne 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.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde nicht dem ruhigen Charakter des Gebiets entsprechen und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen führen könnten. Zudem ist das Wohngebiet entsprechend der Zielsetzung dem Wohnen vorbehalten.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit wird der Umgebungsbebauung sowie der Ortsrandlage Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nach den allgemeinen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen

mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO etc. bis 50 vom Hundert, also bis zu 0,53, überschritten werden. Die Festsetzung sichert eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke, schöpft aber die zulässigen Obergrenzen der BauNVO nicht aus. Damit wird auf die ortstypische Bebauungsdichte und auf die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Begrenzung auf höchstens zwei Vollgeschosse definiert. Die Wandhöhe wird in Abhängigkeit von der geplanten Geschossigkeit und Dachneigung unterschiedlich mit Mindest- und Höchstmaßen begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Der obere Bezugspunkt entspricht dem traufseitigen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, bei einseitigen und versetzten Pultdächern dem unteren Schnittpunkt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Pultdach oder einem versetzten Pultdach ist zusätzlich eine Firsthöhe festgesetzt, um das Einfügen von Pultdächern in die Dachlandschaft sicher zu stellen. Die Firsthöhe ist ebenfalls von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zu messen; bei versetzten Pultdächern bis zum Schnittpunkt der beiden Dachschenkel mit der Oberkante der Dachhaut und bei einseitigen Pultdächern bis zum höher gelegenen Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika gemessen. Diese Festsetzung ermöglicht, in Zusammenschau mit den festgesetzten Dachformen, eine sowohl ortstypische, als auch moderne Baukubatur in Ortsrandlage, die sich in ihrer Proportionalität der Bestandsbebauung anpasst.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschosses – Rohfußboden (OK EG RFB) maßgeblich. Die maximale Höhenlage der Hauptgebäude ist in Meter über Normalnull für jede Parzelle festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bezugspunkts für die zulässigen Wand- und Firsthöhen dienen der Anpassung der Höhenentwicklung der Neubauten an die der Bestandsgebäude in der Ortslage.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Im gesamten Baugebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der örtlichen Bauweise.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sichert eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung.

Garagen und Carports können in den dafür festgesetzten Bauräumen ohne Abstandsflächen errichtet werden. Damit sind Grenzgaragen auch im gegebenen hängigen Gelände möglich.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste moderne Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für die Hauptgebäude ist geregelt, dass unterschiedliche geneigte Dachformen, wie Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) und Flachdächer (FD) zulässig sind. Die Firste der geneigten Dächer müssen zur Vermeidung sogenannter Kulissenhäuser in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Die Dachform ist in Abhängigkeit von der Geschossigkeit geregelt. Ebenso ist die Dachneigung so geregelt, dass bei eingeschossiger Bauweise (I, I+D) eine höhere Dachneigung zulässig ist als bei zweigeschossiger Bauweise (II). Dachaufbauten sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig, um die Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu verbessern. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf auf jeder Dachseite maximal 50% der Dachlänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Dacheinschnitte sind unzulässig. Der Bebauungsplan enthält ferner Regelungen zur Art und Farbe der zulässigen Dacheindeckung sowie zu Solaranlagen auf Dachflächen im Sinne einer ortstypischen Gestaltung.

5.5 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.

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.

Nach Aussage des planenden Ingenieurbüros Mayr, Aichach, wurde die Fahrbahn weitestgehend geländenah geführt. Lediglich im Kurvenbereich bei Bauparzelle 25 entsteht ein Einschnitt von voraussichtlich ca. 0,8 m.

Versorgungsleitungen werden aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch geführt.

5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen für Garagen und Carports sollen eine große Flexibilität in der Standortwahl gewähren, zugleich aber einen gewissen straßenseitigen Mindestabstand sichern, so dass das Straßenbild nicht von baulichen Anlagen dominiert wird.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m (Stauraum) ab straßenseitiger Grundstücksgrenze einhalten.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

5.7 Geländeveränderungen und Einfriedungen

Grundsätzlich ist das natürliche Gelände soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind jedoch zur fachgerechten Errichtung der geplanten baulichen Anlagen und aufgrund der hängigen Lage notwendig.

Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden.

Stützmauern sind mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1 Meter mit einem Mindestabstand von 1 Meter zu öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen zulässig.

Sie dienen der Anlage ebener Terrassen- und Gartenflächen und sind im Rahmen der festgesetzten Einschränkungen ortsplannerisch vertretbar.

Zur flächensparenden Anpassung der Geländeveränderungen zwischen den Bauparzellen sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

Einfriedungen insbesondere im Vorgartenbereich prägen das Straßenbild und den Übergang zum bestehenden Ort. Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Vollflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind unzulässig. Trotz der Zulässigkeit von sichtbaren Zaunsockeln sollte nach Möglichkeit der Wechsel bodennaher Tiere durch die Errichtung von Zaunsockeln nicht behindert werden.

5.8 Grünordnung

Die öffentlichen Grünflächen am Rand des Baugebiets dienen der Ortsrandeingrünung und der Einbindung in den Landschaftsraum. Sie sind mit einem autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen. Das Mähgut ist vollständig abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung denkbar. Im Bereich der geplanten Sickermulde im Norden des Plangebiets ist eine Geländemodellierung erforderlich. Die Böschungsneigung darf dabei maximal 1 : 3 (Höhe : Breite) betragen, wobei einzelne Bereiche mit einer geringeren Neigung, also flacher auszubilden sind. In der öffentlichen Grünfläche – ausgenommen im Regenrückhaltebecken - sind heimische Bäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den dargestellten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Anzahl der Bäume in der Reihe nicht verändert wird. Als geringfügig kann eine Abweichung um bis zu 5 m angesehen werden.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Gehölzpflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen („private Grünflächen“) sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Um ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Verkehrsgrünflächen sind lediglich unverbindlich dargestellt, ebenso die geplanten Straßenbäume, um für die Erschließungsplanung eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen. Neben heimischen Laub- und Obstbäumen sind auch klimaresistente fremdländische Laubbäume zulässig, um den besonderen Anforderungen an Bäumen im Straßenraum im Zuge des Klimawandels zu begegnen.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke,

Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.). Dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads im Baugebiet.

6 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an das bestehende öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des auf den Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Ableitungskanäle und -gräben in eine geplante Sickermulde im Nordwesten des Baugebiets. Niederschlagswasser in den Bauparzellen müssen von den privaten Grundstückseigentümern versickert werden. Der Notüberlauf der Sickeranlage kann an den Regenwasserhausanschluss angebunden werden.

Das Schmutzwasser wird zunächst über einen Freispiegelkanal gesammelt und dann mittels einer Abwasserdruckleitung in das bestehende Kanalsystem eingeleitet. Für zwei Bauparzellen (Nr. 5 und 6) müssen aufgrund der Höheneinstellung, Hausanschlusspumpwerke erstellt werden.

Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser gilt die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand teilweise aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Der übrige Bedarf wird mit Errichtung eines Löschwasserversorgungstanks gedeckt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7 Baugrund, Versickerung und Altlasten

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden durch das Büro Crystal Geotechnik, Utting, eine Baugrunderkundung und Laborversuche durchgeführt und ein Baugrundgutachten vorgelegt (Projekt Nr. B151344, vom 14.12.2015). Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden zusammengefasst:

Baugrund:

Es wurde eine relativ geringmächtige Auflage mit humosen Anteilen, die als Decklagen bzw. Mutterboden angesprochen werden können, erkundet. Als Decklagen wurden die Schichten bis 0,55 bzw. 0,60 m u. GOK mit humosen Beigaben abgegrenzt.

Bei der Kleinbohrung SDB 6 wurden Auffüllungen bis 0,55 m u. GOK erkundet.

reichenden Reserven bzw. mit einer jederzeit rückstaufreien Vorflut zu dimensionieren. Die Durchlässigkeitsbeiwerte schwanken somit zwischen $k_f = 4 \cdot 10^{-6}$ m/s und $3 \cdot 10^{-4}$ m/s. Gutachterlicherseits wurde ein durchschnittlicher Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,5 \cdot 10^{-5}$ m/s abgeleitet.

Es wird empfohlen, für Starkniederschlagsereignisse ergänzend eine Ableitung in eine rückstaufreie, jederzeit funktionsfähige Vorflut zu realisieren. Die Versickerung ist unter Berücksichtigung der Maßgaben der ATV-DVWK-Merkblätter M 153 und A 138 zu dimensionieren.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5446.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, vom 19.10.2015 im Auftrag der Gemeinde Waidhofen angefertigt. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 300, so dass von einer Betroffenheit durch Verkehrslärm auszugehen ist.

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005 /2/ in Verbindung mit der 16. BImSchV /3/ und der RLS-90 /10/. Die Immissionspegel sind auf das Prognosejahr 2030 abgestellt. Die Berechnungen ergaben einige Fassadenpunkte mit Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte. Die Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ werden dabei um maximal 3,6 / 7,7 dB(A) (tagsüber / nachts) überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ sind zur Tagzeit um mindestens 0,4 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um maximal 3,7 dB(A) überschritten. Diese sind den Lärmkarten der Anlage 2 und Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5446.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, vom 19.10.2015 zu entnehmen.

Bei der Planung der Wohngebäude nördlich der 49,0 dB(A) Nachtisophone, die im Bebauungsplan auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung eingetragen ist, 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- 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 49,0 dB(A) Nachtisophone sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und ein Nachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.

Hinweis:

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Beuth Verlag zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert.

Das Immissionsschutzgutachten kann bei der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen eingesehen werden.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Austausch von Kaltluft mit der östlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen • Grünfläche mit Baumpflanzung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche • Trennkanalisation mit erwünschtem Sammeln von Niederschlagswasser als Brauchwasser • Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung durch Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit heimischen Gehölzen, Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzung von heimischen Bäumen auf den privaten Grundstücken, • Nutzung solarer Strahlungsenergie

10 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

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.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich mit Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie die Beschreibung der ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen liegen der Begründung als textliche Anlage bei.

11 Belange des Denkmalschutzes

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

Nach bisherigem Kenntnisstand 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.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 3,3 ha werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fuß- und Radweg sowie eine öffentliche Grünfläche in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	2,19 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,57 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,54 ha

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Der Gemeinde Waidhofen liegen bereits zahlreiche, die zur Verfügung stehenden Baugrundstücke übersteigenden Anfragen von ortsansässigen jungen Familien vor. Zudem herrscht in der Region ein hoher Siedlungsdruck, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Wohngebäuden auf insgesamt 34 Bauparzellen in ortstypischer Bauweise geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.