

GEMEINDE WAIDHODFEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "WANGEN - MITTERFELD"

Begründung

zur Planfassung vom 17.12.2019

redaktionell ergänzt am 28.04.2020

Projekt-Nr.: 7599.001

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller (Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanverfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets	4
3.2	Bestandssituation im Plangebiet	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Ziele der Landesplanung	6
4.2	Ziele der Regionalplanung	6
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	9
5	Planungsziele	9
6	Planungskonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Verkehrskonzept	9
6.3	Grünordnungskonzept	10
7	Belange des Umweltschutzes	10
7.1	Schutzgut Klima und Luft	10
7.2	Schutzgut Boden	10
7.3	Schutzgut Fläche	11
7.4	Schutzgut Wasser	11
7.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	11
7.6	Schutzgut Landschaft	12
7.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	12
8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
9	Belange des Immissionsschutzes	14
10	Belange des Denkmalschutzes	15
11	Belange des Klimaschutzes	15
12	Ver- und Entsorgung	16

12.1	Technische Infrastruktur	16
12.2	Abfallentsorgung	17
12.3	Altlasten	17
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)	5
Abb. 2:	Fotodokumentation - Standpunkt Wirtschaftsweg mit Blick auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, 17.10.2019).....	5
Abb. 3:	Fotodokumentation - links: Nutzgarten innerhalb Plangebiet, rechts: Blick Richtung Nordwesten (eigene Aufnahmen, 17.10.2019).....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	7
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	8
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8

1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Waidhofen hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Wangen-Mitterfeld" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück, das sich derzeit im Außenbereich befindet. Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wangen einzubeziehen, wird die Fläche städtebaulich überplant.

2 Bauleitplanverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Nachdem die geplante Bebauung unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand anschließt, nicht weiter in die offene Landschaft hineinragt, als die von Osten angrenzende Bebauung und die Erschließung gesichert ist, ist das Planvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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).

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumgriff von ca. 2.125 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche der Fl.Nrn. 16 Gemarkung Wangen.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wangen in zweiter Reihe und schließt im Süden unmittelbar an Wohnbebauung und im Osten, über einen Wirtschaftsweg getrennt, an eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus an. Im Norden und Westen folgt die intensiv genutzte Feldflur. Weiter im Norden und Westen ist das Gebiet von Waldflächen umgeben.

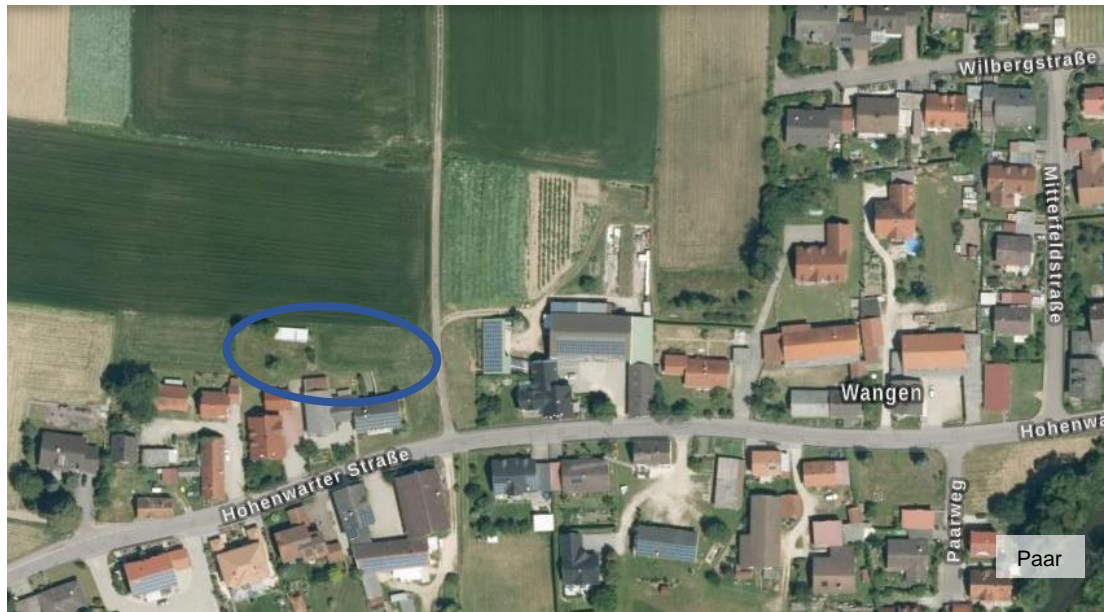


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird von Süden über die Hohenwarter Straße erschlossen. Die Nutzung der Fläche ist zweigeteilt. Während der östliche Teilbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Wiesenfläche), stellt der westliche Teilbereich einen privaten Nutzgarten mit Holzschuppen sowie vereinzelten Gehölzen dar. Es handelt sich um einen Gehölzbestand junger Ausprägung mit Sträuchern, Obst- und Nadelgehölzen.



Abb. 2: Fotodokumentation - Standpunkt Wirtschaftsweg mit Blick auf das Plangebiet (eigene Aufnahme, 17.10.2019)



Abb. 3: Fotodokumentation - links: Nutzgarten innerhalb Plangebiet, rechts: Blick Richtung Nordwesten (eigene Aufnahmen, 17.10.2019)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Waidhofen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als Allgemein ländlicher Raum definiert.

„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.“ (G 2.2.5)

4.2 Ziele der Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) liegt die Gemeinde Waidhofen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Des Weiteren liegt Waidhofen auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

- B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]
- B III 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. [...]
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

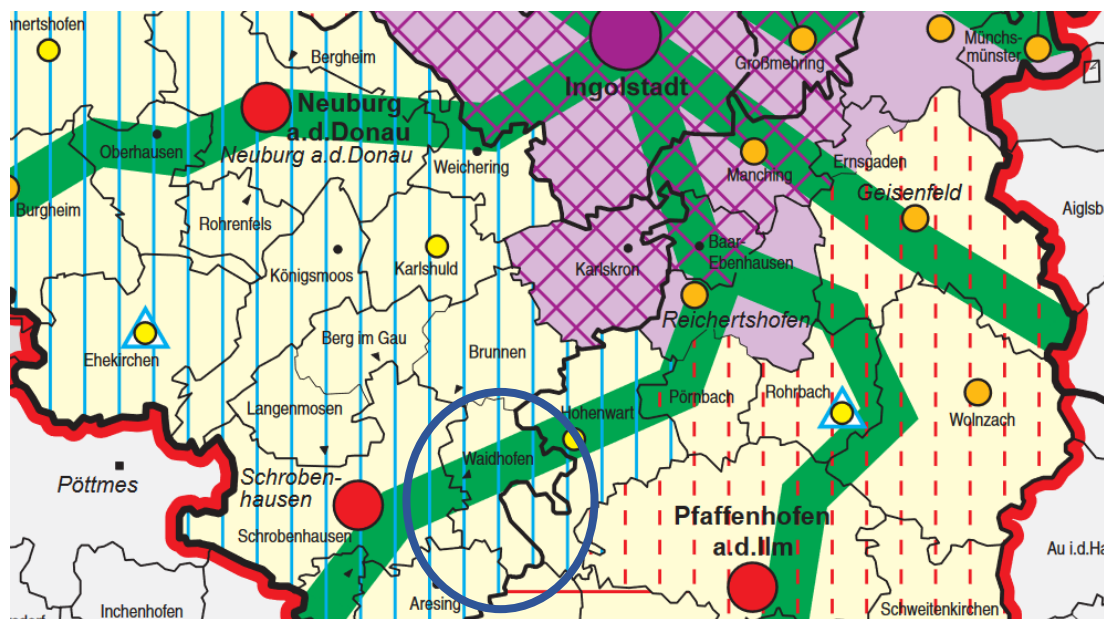


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

- B I 5.3 (Z) Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen.

Das Plangebiet selbst liegt im Randbereich eines regionalen Biotopverbundes (siehe Abb. 5: gestrichelte orange Linie). In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen demnach vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines Biotopverbundes durchgeführt werden. Nachdem das Vorhaben aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führt, ein Artenaustausch weiterhin möglich ist und aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen der Strukturreichtum in der Landschaft gestärkt wird, sind negative Beeinträchtigungen auf den regionalen Biotopverbund planbegingt nicht zu erwarten.

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

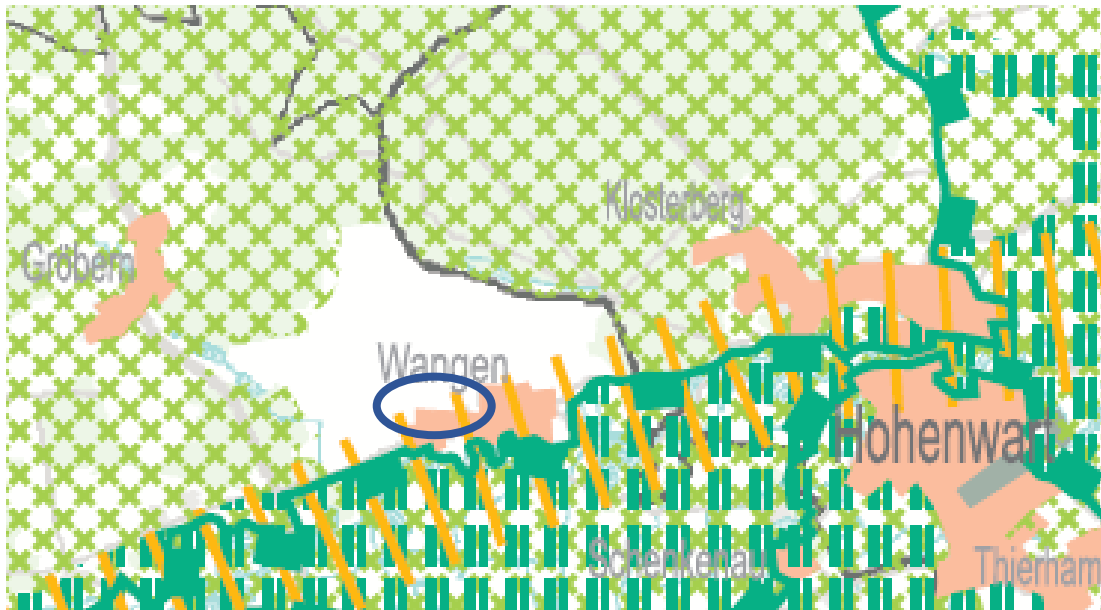


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M²

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waidhofen sieht für den Planbereich eine Wohnbaufläche vor. Das Planvorhaben kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

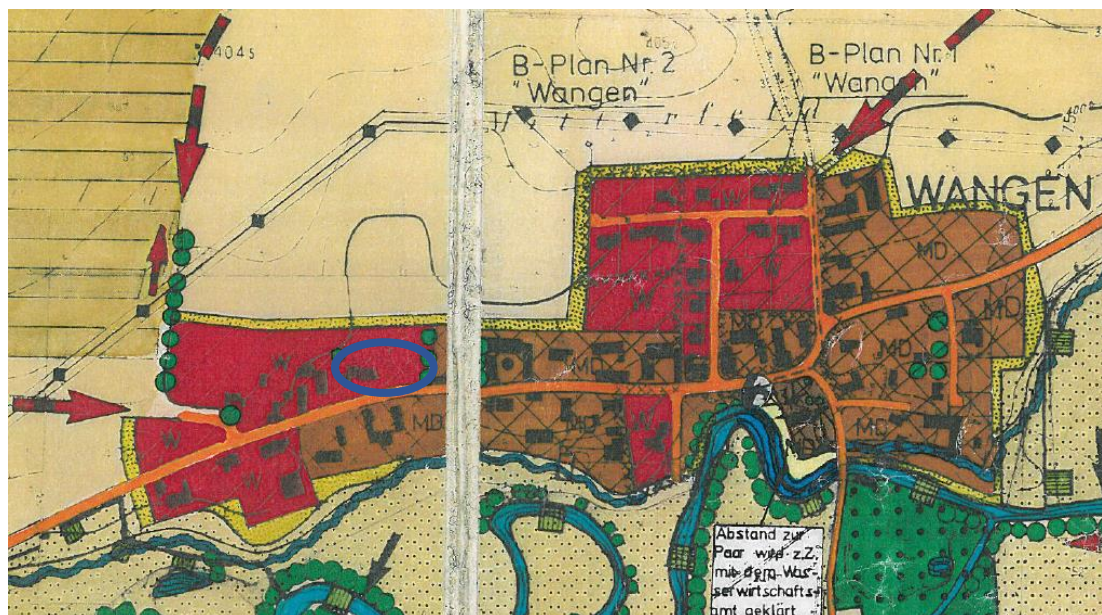


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb sowie im direkten Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Wohnhäuser am Ortsrand von Wangen. Durch die Einbeziehung einzelner Flächen in den Siedlungszusammenhang soll der Erhalt, der die Kulturlandschaft mitprägenden Ortsteile, gesichert werden. Hierzu möchte die Gemeinde Waidhofen gerade für die ortsansässige Bevölkerung die Möglichkeit für Einzelbauvorhaben schaffen. Dabei soll das Vorhaben verträglich in das Ortsbild eingebunden, eine angemessene Eingrünung am Ortsrand geschaffen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen.

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, wonach maximal 45% je Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit wird eine flexible Gebäudesituierung und somit eine energetisch nachhaltige Bauweise ermöglicht.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird von Süden über die Hohenwarter Straße erschlossen.

Die Zufahrt der westlichen Bauparzelle erfolgt über die Fl.Nr.16 Gemarkung Wangen in Anbindung an die Hohenwarter Straße. In der vorliegenden Satzung wird für den Zufahrtsbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die dauerhafte und

durchgehende Sicherstellung der Erschließung erfolgt über die Eintragung eines Wegerechts zugunsten der westlichen Bauparzelle als sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Zuwegungsgrundstücks (Fl.Nr. 16 Gemarkung Wangen).

Die Erschließung der östlichen Bauparzelle ist über den vorhandenen Wirtschaftsweg in Anbindung an die Hohenwarter Straße sichergestellt. Der Wirtschaftsweg befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist daher öffentlich zugänglich. Weiter weist dieser im Bereich des Plangebietes eine Mindestbreite von 3 m auf.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die oberirdischen Stellplatzflächen sowie die privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Weise, wie zum Beispiel wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen, herzustellen.

6.3 Grünordnungskonzept

Aufgrund der Ortsrandlage ist auf eine angemessene Eingrünung zu achten. Hierzu ist im Norden und Westen eine Hecke, bestehend aus Sträuchern und Laubbäumen, zu pflanzen. In Ergänzung der geplanten Hecke ist der im Nordwesten, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

7 Belange des Umweltschutzes

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 zu berücksichtigen.

7.1 Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für zwei Wohnhäuser geschaffen wird, ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen gering. Hinzu kommt die Lage im ländlichen Umfeld, wodurch die planbedingt zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte ebenfalls von geringer Bedeutung sind. Aufgrund der Bestandsbebauung im Osten und des geringen Planumgriffs ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

7.2 Schutzgut Boden

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für den Umgriff fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Reinsand als Bodentyp an. Der Teilbereich, welcher als Wiesenfläche genutzt wird, wird in die Bodenstufe II (Grünland) eingeordnet. Dies lässt auf einen mittleren Bodenzustand schließen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut

sind als gering zu bewerten. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung von Flächen führt zwar zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, diese können sich im Bereich der privaten Gartenflächen und der privaten Ortsrandeingrünung jedoch wieder einstellen. 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.

7.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für zwei Wohnhäuser. Nachdem das Vorhaben im Süden und Osten an den Siedlungsrand anschließt, durch die im Süden vorhandene Wohnbebauung geprägt wird und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinzukommt, dass der Eingriff durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl minimiert wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwassersflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung berührt. Auch sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Oberflächengewässer vorhanden. Wassersensible Bereiche sind von der Planung ebenso nicht betroffen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze und die privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

Des Weiteren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs als gering zu bewerten.

7.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust eines privaten Nutzgartens und eines Intensivgrünlandes zur Folge. Mit Umsetzung des Planvorhabens kann vermutlich nur ein Teil des Gehölzbestandes erhalten werden. Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Bestand im Nordwesten wird als zu erhalten festgesetzt. Nachdem die inmitten der Planfläche vorhandenen Gehölze (Sträucher und 1

Obstbaum) von junger Ausprägung sind und durch die benachbarte Bebauung Störfaktoren auf die Planfläche einwirken, ist von keiner Beeinträchtigung streng geschützter Arten auszugehen. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingrünungsmaßnahmen erhöhen den Strukturreichtum in der Landschaft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wangen, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (Baurechtsschaffung für zwei Wohnhäuser) und nachdem sich die geplante Bebauung an der Bautiefe der im Osten angrenzenden Bestandbebauung orientiert, fügt sich das Vorhaben angemessen in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Des Weiteren sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund der geplanten Ortsrandeingrünung nicht zu erwarten.

7.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise³ alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Eingrünung nicht erforderlich.

³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. Erweiterte Auflage Januar 2003. München.

0.	Planungsvoraussetzungen	
	<u>Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan</u> Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabentyp	
1.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art des Vorhabens: Baurechtschaffung für zwei Wohnhäuser</i>
1.2	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder • Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung</i>
3.	Schutzgut Boden	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Festsetzung zum vorsorgenden Bodenschutz</i>
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen:</i>

	Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasser-durchlässige Beläge	<i>Begrenzung GRZ; Versickerung über private Grundstücksflächen möglich; Festsetzung zum vorsorgenden Bodenschutz</i>
5.	Schutzgut Luft/Klima	
	Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die land-schaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung</i>

9 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen vereinbar. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Die südlich zum Plangebiet befindliche Hofstelle weist keine Tierhaltung mehr auf. Die landwirtschaftliche Hofstelle östlich zum Plangebiet hält Kammerunschafe für den privaten Gebrauch. Die Tierzahl liegt hier aktuell bei ca. 6-7 Schafen. Beeinträchtigung auf das Vorhaben aus benachbarten Nutzungen sind demnach nicht zu erwarten.

10 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

11 Belange des Klimaschutzes

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). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m².⁴ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

⁴ Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf am 07.08.2019).

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima.
- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt über die Bayernwerke Netz GmbH. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Wasserversorgung

Das Baugebiet kann durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Paartalgruppe versorgt werden.

Abwasserbeseitigung

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennsystem vorgesehen (Schmutzwasser wird getrennt von Niederschlagswasser entsorgt).

Das anfallende Abwasser des Baugebietes kann zur Ortsteilkläranlage Wangen (Teichanlage mit zwischengeschaltetem Tauchtropfkörper) abgeleitet werden. Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Paar, Gewässer II. Ordnung).

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 das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. 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. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalte-räumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungs-

systemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

12.2 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallgefäße zur Entleerung an der Hohenwarter Straße bereitgestellt werden müssen.

12.3 Altlasten

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden aufgeführten Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Um Baurecht für zwei Wohnhäuser zu schaffen, wird eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wangen einbezogen. Durch geeignete Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Es sind durch das Vorhaben insgesamt betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.