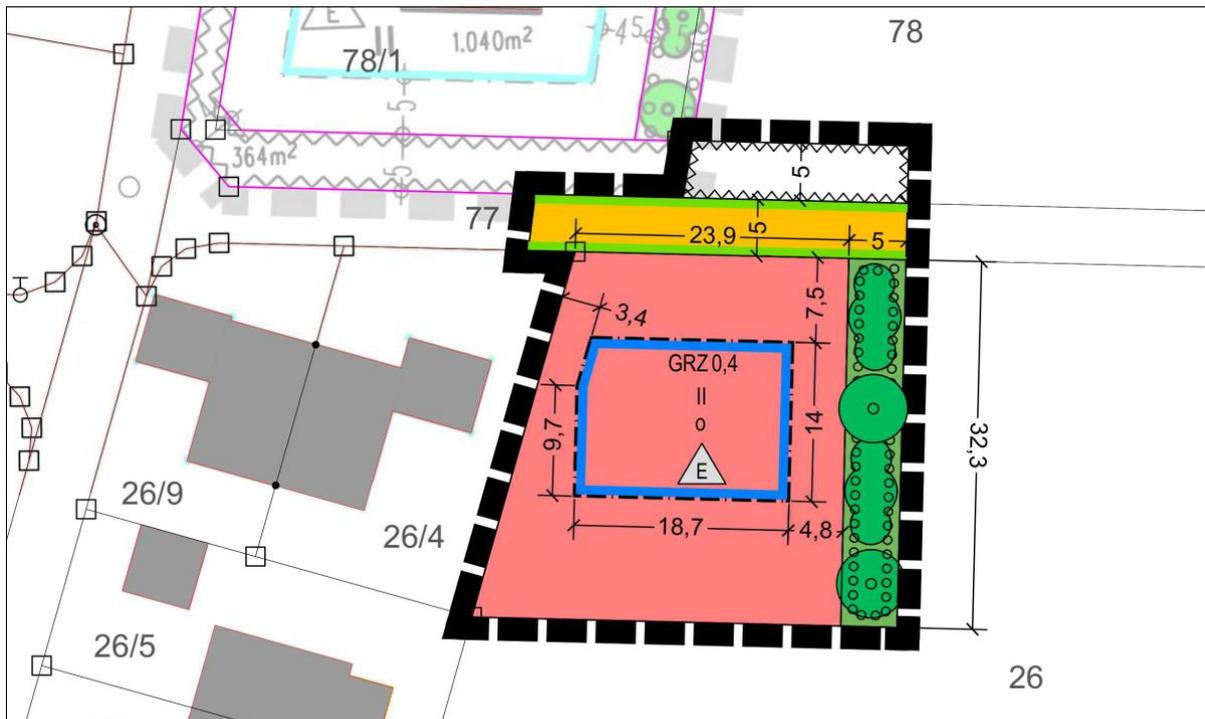




Gemeinde Rohrenfels
VG Neuburg a. d. Donau
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Bebauungsplan „Wagenhofen-Kahlhofweg II“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung



Ausfertigung vom 27.02.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Rohrenfels
Mitgliedgemeinde der
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a.d. Donau
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Kramer

Tilly-Park 1a
86633 Neuburg

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de



aufgestellt: Nürnberg, 27.02.2020
TB | MARKERT

ausgefertigt:

1. Bürgermeisterin Manuela Heckl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Baulandbedarf	6
A.6	Kampfmittel und Altlasten	6
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.7.1	Übergeordnete Planungen	6
A.7.2	Regionalplan Ingolstadt (10)	8
A.7.3	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.7.4	Naturschutzrecht	10
A.7.5	Wasserhaushalt	10
A.7.6	Immissionsschutz	11
A.7.7	Denkmalschutz	11
A.8	Planinhalt	11
A.8.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	11
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	12
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	12
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
A.8.6	Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO	14
A.8.7	Freizuhaltende Flächen	14
A.8.8	Stellplätze, Garagen, Carports	14
A.8.9	Wasserhaushalt	15
A.8.10	Grünordnung	15
A.8.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
A.8.12	Flächenbilanz	17
A.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
B	Rechtsgrundlagen	19
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	19

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Rohrenfels besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des §34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken.

Derzeit existiert nur ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Wagenhofen, dessen Parzellen jedoch bereits sämtlich veräußert wurden. Die bisher geäußerten Anfragen an gemeindeeigenen Grundstücken übersteigt derzeit das Angebot.

Die Gemeinde Rohrenfels beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum kleinen Teil auch durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken.

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand von Wagenhofen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung derzeit kein Bau-recht besteht.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig eine organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Wagenhofen ermöglicht werden. Die Neubebauung mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus stellt eine Fortführung des bereits bestehenden Baugebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung dar. Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden, benachbarten Wohnlage.

Dem künftigen Bauherrn soll ein großzügiger Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Durch angemessene gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die Erweiterung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB kann hier zur Anwendung kommen, da das Ziel der Planung darin besteht Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wagenhofen anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.5 Baulandbedarf

Für die Ausweisung von Bauflächen zur Wohnnutzung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Eine Deckung des Wohnbaulandbedarfes aus den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erachtet die Gemeinde Rohrenfels jedoch derzeit nicht als möglich.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Bebauungsplan „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ die Fortführung einer, mit der Ortsabrundungssatzung „Kahlhofweg“ bereits begonnene städtebauliche Entwicklung. Die hier geplante Bebauung setzt sich nicht vom bestehenden Ortsrand als neuer selbstständiger Siedlungsansatz ab, sondern ergänzt die bestehende Bebauung. Es wird mit diesem Bebauungsplan eine ressourcen- und flächensparende verdichtete Bebauung ermöglicht, die eine organische Weiterentwicklung des Ortsteils Wagenhofen darstellt. Die geringfügige Neuausweisung ist angepasst an den Wohnraumbedarf in Wagenhofen und ermöglicht eine verdichtete Siedlungsform mit einem Mehrfamilienhaus. Andere Nachverdichtungspotentiale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

A.6 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 01. September 2013, geändert am 01.03.2018, zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcen schonen

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.2.2 Abwanderung vermindern

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (Grundsatz)

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

1.3.1 Klimaschutz

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (Grundsatz).

2.2.2 Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Grundsatz).

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel).

3.3 Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

4 Verkehr

4.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (Grundsatz).

7 Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (Grundsatz).

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (Grundsatz).

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel).

A.7.2 Regionalplan Ingolstadt (10)

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Ingolstadt vom 30. Dezember 1989 mit seinen bisher insgesamt 27 verbindlichen Änderungen – letzte Änderung am 27. November 2015 – stellt das Gemeindegebiet Rohrenfels als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dar. Mit Neuburg a.d. Donau befindet sich das nächste Mittelzentrum etwa vier Kilometer nördlich von Wagenhofen.

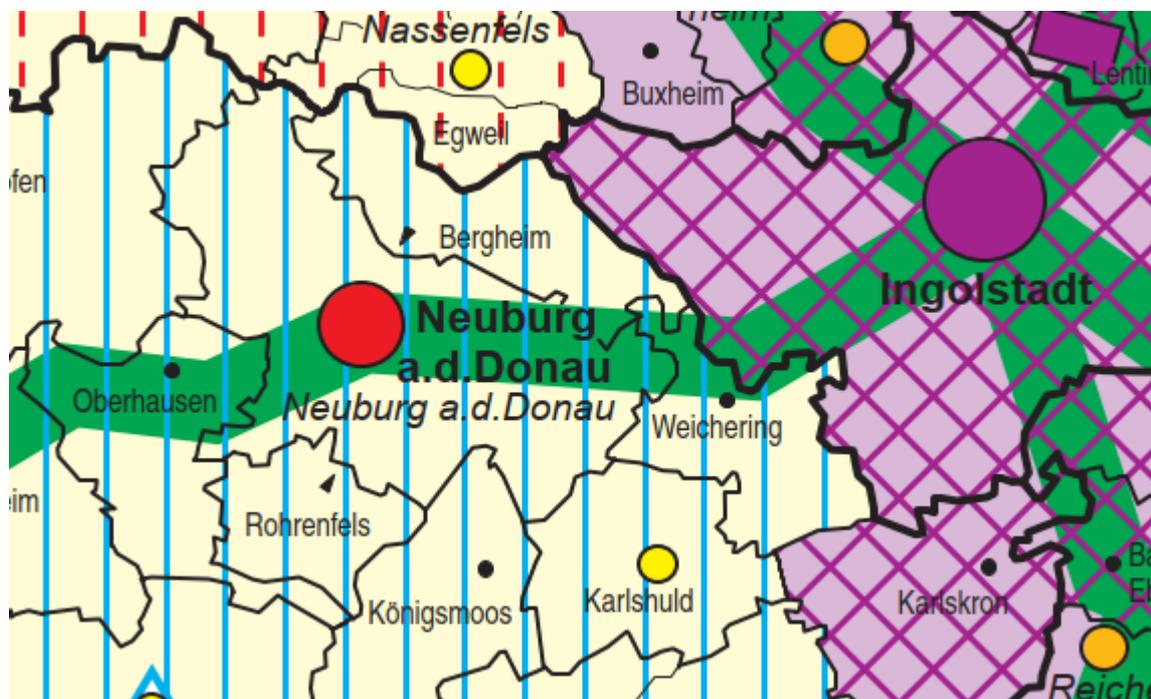


Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Ingolstadt, ohne Maßstab.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Regionalen Grünstreifen, Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Trenngrünflächen. Wagenhofen wird jedoch umschlossen von dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“ im Norden und dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 08 „Donaumoos mit Paarniederung“ im Osten.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen (Leitbild A I, Grundsatz).

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln (A III, 1 Grundsatz).
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden (Leitbild der Landschaftsentwicklung B I, 1 Grundsatz).
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden (B I, 2.1 Grundsatz).
- 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 Grundsatz).
- 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, 1.1.1 Grundsatz).
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen (B III, 1.2 Ziel).

A.7.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrenfels stellt das Plangebiet im Westen als Ortsrandeingrünung und im Osten als Grünland dar; im Norden ist der Feldweg und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

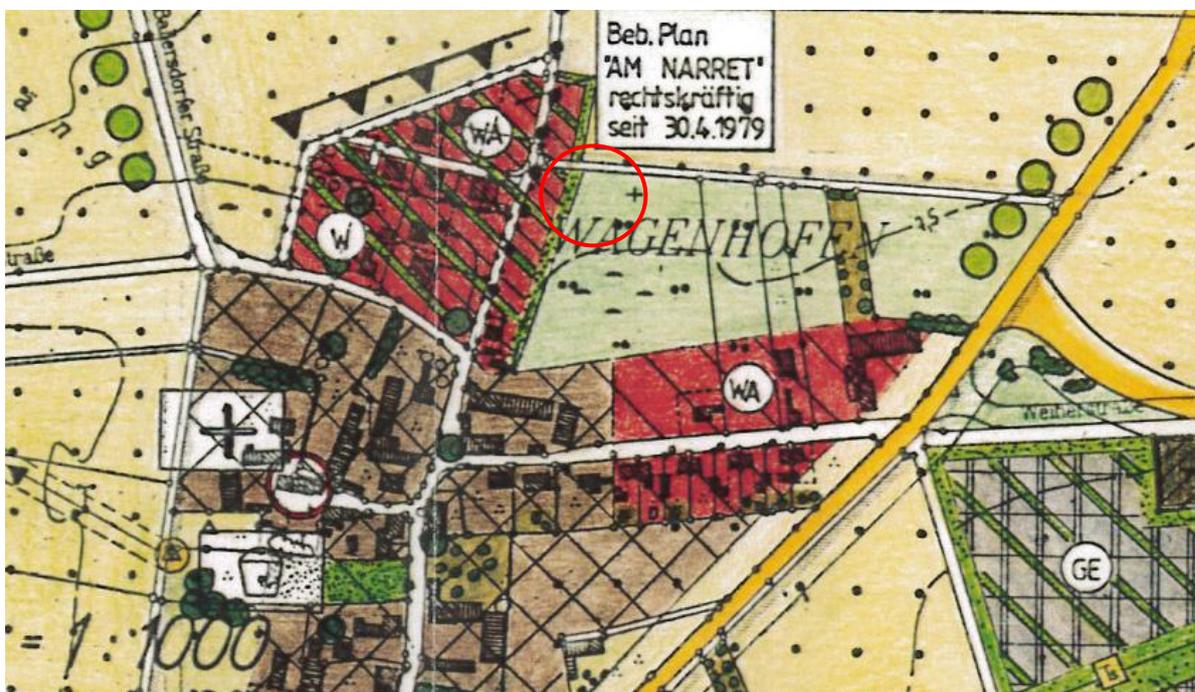


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, o. Maßstab

Die geplante Wohnbaunutzung (Allgemeines Wohngebiet) kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

A.7.3 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

A.7.4 Naturschutzrecht

Der Ortsteil Wagenhofen und die weitere Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Es sind keine amtlich kartierten Biotope im Umkreis vorhanden.

A.7.5 Wasserhaushalt

Das Trinkwasserschutzgebiet „Neuburg a.d.Donau“ (Kennzahl 2210723200031) liegt etwa 1,4 km westlich des Bebauungsplangebietes.

Der Längenmühlbach ist das nächstgelegene natürliche Fließgewässer (Gewässer 3. Ordnung) in etwa 1,6 km Entfernung. Es liegen im Planungsraum keine Überschwemmungsgebiete.

A.7.6 Immissionsschutz

Wagenhofen liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Neuburg (Tag-Schutzzone 2, 63 dB(A)) und außerhalb des Lärmbereichs an Hauptverkehrsstraßen.

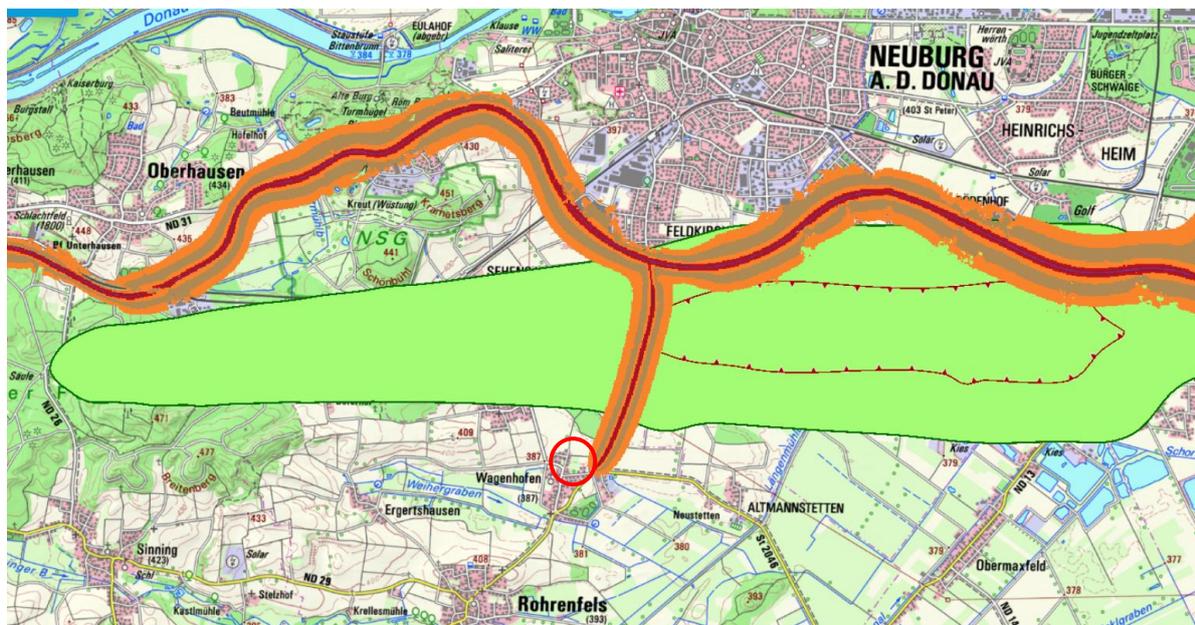


Abbildung 4: Fluglärmschutz Tag-Schutzzone Flugplatz Neuburg (grüne Fläche) und Lärm an Hauptverkehrsstraßen, o. Maßstab (Umweltatlas, LfU, 2019)

Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und sind als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen.

A.7.7 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind in einem Umkreis von 250 m um das Plangebiet nicht bekannt.

A.8 Planinhalt

A.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Baukörpern
- Ermöglichung eines großen Spielraums bei der Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der örtlichen Gestaltanforderungen (umgebende Bebauung, Übergang in die freie Landschaft)
- Reduktion der Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Wagenhofen und umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 26, 77 (Weg) und 78 der Gemarkung Wagenhofen.

An den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im nordwestlichen Bereich die Ortsabrundungssatzung „Wagenhofen-Kahlhofweg“ und im westlichen Bereich der Bebauungsplan „Am Narret“. Überlagerungen oder weitere angrenzende Bebauungspläne bestehen nicht.

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Charakters eines durch Wohnen geprägten Baugebietes, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem geplanten Charakter des Baugebiets entgegenlaufen würden.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die sich an der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche orientiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze:

- E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
- E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
- E = Erdgeschoss; I = 1. Obergeschoss; DG = Dachgeschoss

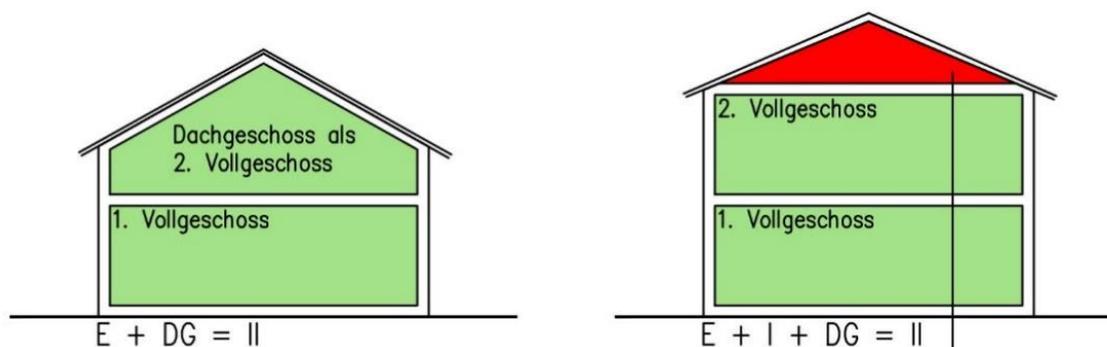


Abbildung 5: Erläuterung Vollgeschosse

Es wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht noch einem durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Charakter des Wohngebietes, der auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorzufinden ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe von 6,5 m einschließlich Kniestock, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten darf.

Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Firsthöhe + Wandhöhe + Höhe Fertigfußboden

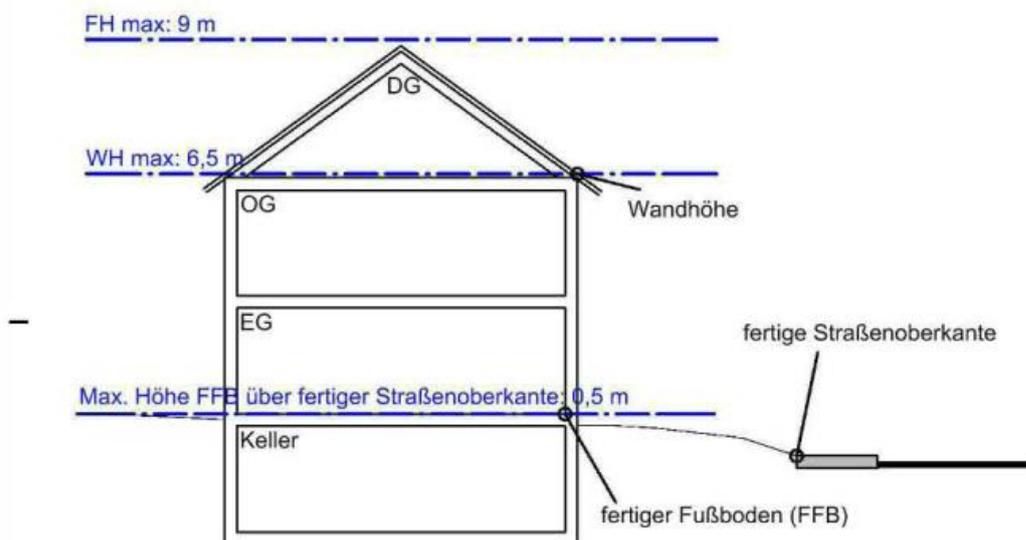


Abbildung 6: Erläuterung Messvorschriften Firsthöhe, Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden

Die Begrenzung der Wand- sowie Firsthöhe stellt eine geordnete Höhenentwicklung des Baugebiets sicher. Sie ist so gewählt, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht wird. Bei zwei Vollgeschossen darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden. Um dies zu gewährleisten werden, wie vorstehend bereits beschrieben, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art.6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

A.8.6 Örtliche Bauvorschriften nach §9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO

Zur Gewährleistung eines weiterhin homogenen Ortsbildes wurden die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

Dächer und Dachaufbauten

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Der Gebäudefirst muss mittig über die Gebäudelängsseite des Gebäudes verlaufen, um der Entstehung von sog. Kulissenhäusern“ entgegen zu wirken. Die Dachneigung bei Satteldächern muss 25 bis 38 Grad bezogen auf die Horizontale betragen. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Der Abstand von Dachgaube und Zwerchgiebel zum Gebäudefirst muss mind. 1,0 m betragen. Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind ohne Aufständering zu errichten.

Außenwände

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holz-Lattenzaun, Hecke oder Maschendrahtzaun zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

A.8.7 Freizuhaltende Flächen

Entsprechend der angrenzenden Ortsabrundungssatzung wird nördlich der geplanten Erschließungsstraße eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, um für eventuelle spätere Erschließungsmaßnahmen Freiraum offen zu halten.

A.8.8 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

Garagen, Carports und Nebengebäude müssen einem Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

A.8.9 Wasserhaushalt

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

A.8.10 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Es sind drei Bäume mit einem Abstand von 10 m untereinander zu pflanzen.

Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze in den aufgeführten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.

Artenliste

Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sobus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus „Clusius“	Ulme

Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60-100cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.8.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Kahlhofweg aus über eine neu zu erstellenden Erschließungsstraße.

Ein Anschluss an die örtliche Strom-, Wasserversorgung ist möglich. Die Abwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt über die Anbindung an den bestehenden Abwasserkanal.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Einfriedungen sind als Holz-Lattenzaun, Hecke oder Maschendrahtzaun zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.

Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

A.8.12 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	908 m ²	68,4%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	163 m ²	12,3%
Von Bebauung freizuhalten	97 m ²	7,3%
Privat Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	160 m ²	12,0%
Fläche gesamt	1.328 m²	100 %

Abbildung 7: Tabelle Flächenbilanz

A.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans und der damit einhergehenden Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Insbesondere durch die zusätzliche Überbauung von bisher unversiegelten Bodenflächen kommt es auf kleiner Fläche zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Arten und Lebensräume.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Fläche

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa **1.328 m²**, von denen etwa **908 m²** künftig als Baufläche nutzbar sind.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Derzeit werden die betroffenen Flächen zum großen Teil als Grünland landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Fragmentarisch kommen Wildkräuter vor. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch die Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung werden auch die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Boden und Wasser

Der Vorhabenbereich ist derzeit unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem **908 m²** großen Bereich können neue Gebäude, Zufahrten, Terrassen etc. entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden. Zusätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser auf der Fläche versickert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, beispielsweise kommt es zu Staubemissionen bei der Bearbeitung und zu Emission von Schadstoffen bei der Ausbringung von Pestiziden und Düngemitteln. Innerhalb der geplanten Baufläche werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich grenzt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da durch die bereits bebauten Bereiche die Ortsansicht bereits vorgeprägt ist. Zudem wird eine Ortsrandeingrünung im Osten gepflanzt, die die Auswirkungen auf die Landschaft auf ein Minimum beschränkt.

Mensch und seine Gesundheit

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer minimalen Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen neuen Kraftfahrzeugen im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern/sonstigen Kultur- und Sachgütern

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Zusammenfassung

Da es sich um eine an die Ortslage, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt geänd. durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes v. 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Plangebietes am nördlichen Ortsrand	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Ingolstadt, ohne Maßstab.	8
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, o. Maßstab.....	10
Abbildung 4: Fluglärmenschutz Tag-Schutzzone Flugplatz Neuburg (grüne Fläche) und Lärm an Hauptverkehrsstraßen, o. Maßstab (Umweltatlas, LfU, 2019).....	11
Abbildung 5: Erläuterung Vollgeschosse.....	12
Abbildung 6: Erläuterung Messvorschriften Firsthöhe, Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden.....	13
Abbildung 7: Tabelle Flächenbilanz	17