

Markt Wolnzach



Einbeziehungssatzung Nr. 22 „AN DER HAUPTSTRAßE“ in Geroldshausen



I: Begründung

Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Hinweise zur Satzung

zur Fassung vom 24.09.2019

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst mit den Flurnummern 874, 874/3 und 874/4 der Gemarkung Geroldshausen den Bereich an der Hauptstraße 26 inklusive des hinterliegenden Grünlandes bis zur südlich angrenzenden, bestehenden Bebauung.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein noch unbebautes Stück Grünland inmitten bereits bestehender Bebauung mit dörflichem Charakter im Ortskern des Ortsteiles Geroldshausen. Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung aufgestellt. Die Einbeziehung der aktuell als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche in den zusammenhängend bebauten Ortsteil ist als Einbeziehung von „Flächen des Außenbereichs“ in den „Innenbereich“ zu sehen.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in der vorliegenden Planung durch einen integrierten Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Punkte der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise werden erfüllt (siehe Anlage). Von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die überplante Fläche ist wegen ihrer Kleinteiligkeit und der ungünstigen Lage inmitten des Ortes für die Nutzung als Grünland mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr geeignet. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für mehrere Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohn- und Gewerbegebäude auf den inmitten des Siedlungsbereiches gelegenen Grundstücken im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit dem Markt Wolnzach der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzbegründungen.
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geroldshausen.
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten.

Im näheren Umfeld sind zum Teil gewerbliche, gastgewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Es weist den Charakter eines Ortskernes auf. Das Baufeld an der Hauptstraße hat durchaus das Potential, Wohnen und Gewerbe unter einem Dach zu beherbergen, weshalb hier die Festsetzung U+E+D getroffen wurde, um mit einem etwas massiveren Baukörper den Ortskerncharakter zu unterstreichen und der Topographie Rechnung zu tragen. Im hinterliegenden Baufeld soll der ländliche Charakter erhalten

bleiben, weshalb hier E+D festgesetzt ist. Mit der lockeren Bebauung wird ein harmonischer Übergang zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung geschaffen. Das Dachgeschoss darf im Sinne der BayBO ein Vollgeschoss sein. Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche innerhalb des Planungsgebietes. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll der Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich innerhalb des Innenbereiches in den Innenbereich einbezogen werden. Die geplante lockere Bebauung schafft bei gleichzeitiger Schließung der städtebaulichen Lücke einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und der dichteren, gemischten Bebauung an der Hauptstraße.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch die Nutzbarmachung von Baulücken innerhalb bebauter Ortsteile zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, bevor umliegende Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden.

4. Lage des Planungsgebietes

Der Markt Wolnzach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm inmitten der Hallertau. Das geplante Baugebiet liegt im Ortskern des Ortsteiles Geroldshausen inmitten bereits bestehender Bebauung.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Wolnzach konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, liegt aber direkt südlich angrenzend an die Hauptstraße des Ortsteiles Geroldshausen. Das Gelände steigt von Norden nach Süden hin leicht an. Südlich und östlich schließt sich eine bestehende Wohnbebauung an, westlich grenzt eine bestehende Hofstelle an, welche inzwischen als Hotelbetrieb genutzt wird. Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem ehemalige Hofstellen sowie gewerblich genutzte Gebäude.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Der Markt Wolnzach ist eine im Wachstum befindliche Marktgemeinde inmitten der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Wolnzach der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt nordöstlich der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„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.“ (Ziffer 25.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1(G))* Eine

Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur“... soll ...“vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Grundsätze des LEP 2013 werden auf die vorliegende Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend den LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Geroldshausen ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

Als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt der Markt Wolnzach durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform des Raumordnungskonzeptes der Regierung von Oberbayern soll eine Verdichtung im Gemeindegebiet sinnvoll gelenkt werden. Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

Das Planungsgebiet, welches im Ortskern des Ortsteiles Geroldshausen liegt, liegt damit gemäß den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...“ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (BII, Ziff. 1.1 (G)).

„Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern“ (BIII, Ziff. 1.4 (Z)).

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung sowie an ehemalige landwirtschaftliche Betriebe an. Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Baulücke direkt an der Hauptstraße geschlossen. Durch eine knapp 50 m lange Stichstraße werden insgesamt 5 Bauparzellen wirtschaftlich erschlossen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von nicht störenden

gewerblich genutzten Gebäuden möglich, was dem Ziel der sinnvollen Zuordnung von Versorgungseinrichtungen entspricht.

Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (BIII, Ziff. 1.5 (Z))

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die Einfriedungen zwischen den Grundstücken standortgerecht zu hinterpflanzen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch der Markt Wolnzach einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.452 (Stand Dez. 2016). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten starken Schwankungen. So dass es in den Jahren zwischen 2004 und 2006 sogar zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen kam, während in den Jahren von 2013 bis 2015 ein Zuwachs von ca. 630 Einwohnern zu verzeichnen war. Auffällig ist, dass der Bevölkerungszuwachs deutlich im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauland steht, was darauf schließen lässt, dass es sich hierbei um den begrenzenden Faktor handelt.

Laut den Prognosen des Bayrischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Wolnzach der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein eher moderates Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2014 bis 2015 beträgt 157 Personen, das entspricht 1,4 %. Dies scheint ein Verdienst der Innenverdichtung, der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern im Zentrum und der Ausweisung neuer Baugebiete zu sein.

Die Geburtenrate ist für den Zuwachs jedoch nicht verantwortlich, da diese mit 108 Geburten deutlich unter den Sterbefällen von 132 zurückliegt. Vielmehr wird das Wachstum von den Zuzügen verursacht.

Der durchschnittliche Haushalt besteht aus 2,6 Personen. Diese leben in Wolnzach überwiegend in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

In Wolnzach und seinen Ortsteilen sind noch ungenutzte Ressourcen für die verträgliche Schaffung von Wohnraum in guter Wohnlage vorhanden. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der A 93 sowie der Nähe zur Bahnlinie München-Treuchtlingen prädestinieren Wolnzach als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. In der Konsequenz müssen hier die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden, aber auch zuziehenden Käufern zugänglich sein.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Erschließung erfolgt über eine geplante kurze Stichstraße. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ werden die überbaubaren Flächen pro Grundstück festgelegt. Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig sind. Andere Nebenanlagen sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude getroffen, wie z. B. zur Dachform, Deckung, Fassadengestaltung, Höhenlage usw.

8. Grünordnung

Das Grundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölz- oder Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitest möglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierzu sollen keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden. Allerdings sind an den Grundstücksgrenzen schmale Gehölzstreifen anzuordnen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume innerorts zu vernetzen und die Fläche ökologisch gegenüber der vorherigen Nutzung aufzuwerten. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Hauptstraße beaufschlagt. Durch die vorgelagerte teils bestehende, teils geplante Bebauung ist die Beeinträchtigung durch den Straßenlärm für die hinterliegende Bebauung gering. Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Jedoch ist im Planungsgebiet wegen der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im näheren Umfeld mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden weiterer Bodendenkmäler zu rechnen. Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Nähere Informationen, ggf. auch zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung sind unter http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denmalvermutung.pdf zu finden. Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der

enthaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Grundsätzlich soll vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für die einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Hauptstraße her über eine Stichstraße von knapp 50 m Länge geplant. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, um das problemlose Wenden von Müllfahrzeugen zu gewährleisten. Das nördliche Grundstück kann direkt von der Hauptstraße her erschlossen werden.

An der Hauptstraße in ca. 220 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Abzweig Geisenhausen“ der Buslinie „Rudelzhausen - Au – Dellnhausen - Wolnzach“, welche in wenigen Gehminuten zu erreichen ist.

Die Entfernung zum Ortszentrum Wolnzach beträgt ca. 5,0 km und ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 15 Minuten über den durchgehenden Radweg mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in den umliegenden Ortsteilen in Geisenhausen und in Wolnzach in wenigen Kilometern zu erreichen. Grund- und Mittelschule, sowie das Hallertau-Gymnasium befinden sich im ca. 5 Kilometer entfernten Wolnzach. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 12 km entfernten Pfaffenhofen zu finden. Die Anbindung zum ca. 10 km entfernten Bahnhof „Rohrbach - Ilm“ ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 20 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 45 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 93 Holledau-Hof ist an der Anschlussstelle Wolnzach in ca. 5 Minuten zu erreichen und über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau die A 9 München-Nürnberg.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Garagen nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes, auch für Fußgänger und Radfahrer, können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Geroldshausener Gruppe sichergestellt.

Das Baugebiet wird über das bestehende Trennsystem an die zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen mit vollbiologischer Kläranlage entwässert.

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Wenn durch eine Sickerprobe nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Hauptstraße her und kann über die Stichstraße erfolgen. So können mit relativ geringem Aufwand die fünf geplanten Bauparzellen über kurze Leitungswege erschlossen werden. Der Anschluss der Parzellen soll an das Mischsystem des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen erfolgen. Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Geroldshausener Gruppe“ anzuschließen.

Voraussetzung für die Erschließung durch die Wasser- und Abwasserzweckverbände ist, dass alle notwendigen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Wasser- und Abwasserzweckverbände, soweit diese erforderlich sind, im Vorfeld gegeben sind. Sämtliche Kosten müssen von Seiten der Anschlussnehmer getragen werden. Soweit die entstehenden Kosten nicht durch Herstellungsbeiträge gedeckt sind, müssen im Vorfeld der Maßnahme die entsprechenden Sondervereinbarungen abgeschlossen werden und vorliegen. Sämtliche Baumaßnahmen müssen rechtzeitig mit dem Wasserwart und dem Klärwärter sowie dem zuständigen Wasserzweckverband Paunzhausen – Schweitenkirchen – Kirchdorf abgestimmt werden.

Die Erschließung mit Wasser, Abwasserleitungen, Gas, Telekommunikationsleitungen und Strom obliegt dem privaten Erschließungsträger und ist mit den Netzbetreibern rechtzeitig zeitlich und technisch abzustimmen.

Für die Verlegung der Stromleitungen sind vor Beginn der Verlegung die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Es sind für die Hauseinführungen handelsübliche, bis mind. 1 bar gas- und wasserdichte Einführungssysteme zu verwenden. Der Bauherr hat die entsprechenden Prüfnachweise vorzulegen.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Das Grundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölzbestand oder Gewässer auf. Angrenzend an das Baugebiet ist bestehende Bebauung aus Wohnhäusern und teilweise ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben anzutreffen.

Beurteilung der Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich ist derzeit intensiv als Grünland landwirtschaftlich genutzt und hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen, Boden und Wasserhaushalt werden hierdurch beeinträchtigt. Die Verkehrsfläche und die Bebauung führen zu einer Veränderung des Ortsbildes. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen und Kompensation durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und dem Versickerungsgebot für Niederschlagswasser kann die Gesamtsituation für Natur, Boden und Grundwasser erhalten bleiben.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind private Grünflächen mit ausreichend standortangepassten Gehölzen festgesetzt. Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen und sockellos auszubilden, um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Es ist daher eine eher positive Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetern zu erwarten, da eher Lebensräume geschaffen als zerstört werden.

Von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs 5 BNatSchG ist nicht auszugehen.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Mischsystem eingeleitet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind gering.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Grünland ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße in Richtung Hauptstraße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weiterhin gegeben. Wegen der lockeren Bebauung sowie der Anlage einer Frischluftschneise in Form der Erschließungsstraße ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb der Privatgärten wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die zentrale Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung des Kleinklimas und Schaffung von Lebensräumen für Kleinsäuger, und Singvögel.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln.
- Festsetzungen zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge und Versickerung von Niederschlagswasser.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen, eher noch Verbesserung von Umweltaspekten auf.

17. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Geschossigkeit wird - angepasst an die bestehende Bebauung - auf ein für die Lage verträgliches Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dächer der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Die leichte Abweichung der Firstrichtungen zur Ost-West-Achse, die durch den Verlauf der Erschließungsstraße vorgegeben ist, wird durch die Zulassung von Quergiebeln ausgeglichen, welche zusätzlich energetisch genutzt werden können. Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 35 und 45 ° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen. Da sich Dachgauben auf die Energiebilanz der Gebäude eher ungünstig auswirken, wurden diese auf ein für die Nutzung notwendiges Maß beschränkt.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayrischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.

J. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

		Ja	Nein
1.	Planungsvoraussetzungen		
	Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatschG)	X	
2.	Vorhabenstyp		
2.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 3 bzw § 4 BauNVO)	X Art des Vorhabens: WA § 4 BaNVO	
2.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
3.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
3.1	Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNschG - gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
3.2	In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X Fests. zur Durchgrünung	
4.	Schutzgut Boden		
4.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X Festsetzung der GRZ	

5.	Schutzgut Wasser		
5.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
5.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	X	
5.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine Möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	X flächige Versickerung von NS- Wasser	
6.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
7.	Schutzgut Landschaftsbild		
7.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
7.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
7.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste 4).	X BG liegt innerhalb bebauter Ortsteile	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.