



## Markt Wolnzach Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### Innenbereichssatzung Nr. 17 **„Beigelswinden“** in Beigelswinden

### B e g r ü n d u n g

gefertigt am 28. Juni 2016

H A N S K O C H  
Dipl. Ing. FH Architekt  
Schießstättweg 5  
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201  
☎ 08442-4614  
Mail [hans-koch@t-online.de](mailto:hans-koch@t-online.de)

WOLFGANG WEINZIERL  
Landschaftsarchitekten  
Holger Hennings  
Parkstraße 10  
85 051 Ingolstadt

☎ 0841-96641-22  
☎ 0841-96641-25  
Mail [hennings@weinzierl-la.de](mailto:hennings@weinzierl-la.de)

# Begründung zur Innenbereichssatzung „Beigelswinden“ in Beigelswinden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

(Entwurf. 15.03.2016, geä. 28.06.2016)

## 1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für ein Einzelhaus und eine Dorfkapelle auf einzelnen, am Siedlungsbereich gelegenen Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung durch Einbeziehung dieser Grundstücke in den Innenbereich. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Eschelbach Fl. Nr. 1349, Teilfläche Fl. Nr. 1345 und Fl. Nr. 1387.

Zu diesem Zweck wurde von Seiten der überwiegenden Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem Markt Wolnzach der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in der vorliegenden Form erarbeitet, in der folgende Ziel berücksichtigt werden konnten:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung einer notwendigen Schutzbegrünung
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Beigelswinden
- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form  
Berücksichtigung der Grenzen der topografischen und ortstypischen Gegebenheiten

## 2. Lage und Bestandssituation

### 2.1 Allgemeines

Der Planbereich liegt im nordöstlichen Bereich von Beigelswinden und im Kreuzungsbereich der bestehenden Dorfstraße. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. Teilflächen der Grundstücke 1345 (Dorfstraße) und 1387, sowie das Grundstück Fl. Nr. 1349 der Gemarkung Beigelswinden. Die angegebenen Grundstücke sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

### 2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise nicht bebaut, wobei sich im Kreuzungsbereich der Dorfstraße ein Wirtschaftsgebäude befindet. Bei dem Rest handelt es sich um eine Brachfläche. Das Gelände steigt von Westen nach Osten hin gering an. Nördlich des geplanten Satzungsgebietes schließt sich eine bestehende Wohnbebauung mit einem Doppelhaus an. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

## 2.3 Landesentwicklungsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Der Ortsteil Königsfeld des Marktes Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 nordöstlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Allgemeinen ländlichen Raum.

*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 2.2.2 (G)).*

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).*

*Flächensparende Siedlungs- und erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).*

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermeiden werden (Ziffer 3.3 (G)).*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

*Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,*
- *ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
- *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*
- *militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung*

*geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).*

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung einer Wohnbebauung im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung beachtet. Die Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan, 5. Änderung, als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, welche in den Raumordnungsplänen – Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan – definiert werden. Entsprechend dem **Landesentwicklungsprogramm** wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortes Beigelswinden beabsichtigt. In der Regel handelt es sich bei Anfragen um Ansässige, die im Heimatort bauen wollen. Eine Bevölkerungszuwanderung ist in den ländlichen Ortsteilen in einem nicht unverhältnismäßigen Maße zu erwarten.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung nachhaltig weiterentwickelt. Die Festsetzungen helfen die Kulturlandschaft zu bewahren, die Baukultur zu fördern sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Der **Regionalplan** Ingolstadt, Region 10, weist in seinen Zielen (Siedlungswesen) darauf hin, dass auf die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete hingewirkt werden soll. Eine Empfehlung, die die Satzung aufgreift, da eine teilweise bebaute Fläche städtebaulich weiterentwickelt wird.

## 2.4 Regionalplan

Der Ort Beigelswinden gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 3 km südwestlich von Wolnzach. Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet selbst liegt am nordöstlichen Ortsrand von Beigelswinden und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge (RP 10 B/9.2. Z)
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten

- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten  
(Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt, Region 10, ist Wolnzach als Unterzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 05.03.2012) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

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

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

Eine angemessene Ortsrandeingrünung im Satzungsgebiet wird im Kreuzungsbereich der Dorfstraße, der geplanten Dorfkapelle, sowie der geplanten Einzelhausbebauung entsprechend entwickelt. Somit werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

Die ausgewiesene Fläche schließt direkt an eine bestehende Doppelhausbebauung mit ihren Hausgärten an. Mit der geplanten Ausweisung wird die bestehende Baulücke im Kreuzungsbereich der Ortsstraße geschlossen. Somit wird eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Straßen-, Wasser- und Abwassererschließung sind teilweise vorhanden.

Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der Schutzbepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen wird ein harmonischer Übergang von der Dorfkapelle und dem geplanten Einzelhaus und dem dazugehörigen Nebengebäude zur freien Landschaft gewährleistet. Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen für die geplanten Gebäude berücksichtigen die Ortsrandlage und den Landschaftscharakter.

Der Eingriff in das, innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Donau-Isar-Hügellandes“ und dem regionalen Grünzug, liegende Gebiet ist aus den vorgenannten Gründen vertretbar.

## 2.5 Baugebietsausweisung, geordnete städtebauliche Entwicklung

Im Ortsteil Beigelswinden stehen derzeit Reserveflächen zur Baulanderschließung nicht mehr zur Verfügung. Durch die geplante Einbeziehungssatzung kann weiteres Baurecht für den örtlichen Bedarf auf einem in der Siedlungsmittelpunkt gelegenen Grundstück im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung geschaffen werden. Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt auch zur Stärkung des Ortsteils Beigelswinden und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll der vorstehend beschriebene Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich in den (bebauten) Innenbereich einbezogen und damit die Voraussetzung für eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung entsprechend dem Bestand geschaffen werden. Die geplante lockere Bebauung schafft hier bei gleichzeitiger Schließung städtebaulicher Lücken einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung an der Dorfstraße einerseits und den Landwirtschaftsflächen andererseits.

## 2.6 Bevölkerungsentwicklung / Bedarf von Wohnflächen

### Bevölkerungsentwicklung

Seit Abschluss der Gebietsreform im Jahre 1978 bis zum Jahre 2008 hat der Markt Wolnzach einen Bevölkerungszuwachs von 3613 Einwohnern zu verzeichnen. Das bedeutet einen Zuwachs von 120 Einwohnern pro Jahr.

Die großen Schwankungen der Zuwachszahlen sind vor allem durch das jeweils vorhandene Baulandangebot zu erklären. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen einzelner Baugebiete, stiegen die Zuwachszahlen jeweils sprunghaft an, um dann mangels Baulandangebot abzusinken.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach beträgt 11.430 (Stand 31.1.2016). Insgesamt sind von 2010 bis 2015, ca. 600 Personen zugezogen.

Der Anteil der Personen unter 18 Jahren beträgt ca. 17%, der Personen von 18 bis unter 40 Jahren ca. 25 %, der Personen von 40 bis 65 Jahren ca. 38 %, der Personen mit 65 Jahren und älter ca. 20%. Gem. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sinkt der Anteil der unter 18-jährigen Personen bis 2029 um ca. 3,0%, dagegen wächst der Anteil der 65-jährigen Personen und älter um ca. 40%. Der demografische Trend zeigt, dass die Menschen in der Großgemeinde immer älter werden.

Die Einwohnerzahl von Wolnzach liegt aktuell bei ca. 11.430 Einwohnern und wächst stetig um 1,4 %, so dass mit einem Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten 2 Jahre um ca. 100 Einwohner vereinfacht gerechnet werden kann. Dabei bleiben externe Faktoren, wie z. B. politische, ökologische und ökonomische Faktoren unberücksichtigt.

Bei einer Anzahl von ca. 4.445 Wohnungen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von ca. 2,6 Personen. In Wolnzach sind überwiegend Wohngebäuden mit einer Wohnung, d. h. hauptsächlich Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser (RH) oder Doppelhaushälften (DHH) vorzufinden. Dabei beträgt die durchschnittliche Zahl an

Räumen ca. 5,5 und die durchschnittliche Wohnfläche ca. 121,6 m<sup>2</sup>. Davon ausgehend, dass die Anzahl der Einwohner in den kommenden 2 Jahren um 100 Personen wächst und die Haushaltsgröße bei 2,6 Personen konstant bleibt, obwohl tendenziell die Haushaltsgrößen aufgrund der immer stärker werdenden Altersgruppe 60+ abnimmt, wird der Bedarf an Wohnungen stetig ansteigen.

Folgende Gründe sprechen für diese Prognose:

Der Markt Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile kann Wohnbauland in landschaftlich reizvoller Lage anbieten. Der Markt Wolnzach und seine eingemeindeten Ortsteile liegen im Mittelpunkt der großen bayerischen Automobilhersteller der Standorte München, Ingolstadt und Regensburg. Da heute von Beschäftigten allgemein große Mobilität gefordert wird, ist für Mitarbeiter dieser Automobilhersteller und Automobilzulieferer, Wolnzach und seine umliegenden Ortsteile ein bevorzugter Wohnort.

Manching mit Standort der EADS ist ca. 25 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Beigelswinden schnell erreichbar. Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 40 Autobahnkilometer entfernt. Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 3,5 km Entfernung gut erreichbar. (Haltestelle für den Regionalexpress – Richtung München bzw. Ingolstadt)

### ***Bedarf von Wohnflächen***

Aufgrund der topografischen Situation und einer harmonischen Einbindung in die Landschaft, ist von einer Bebauungsdichte von 35 - 40 Einwohnern/ha auszugehen.

Bebauungsdichte folgender bereits bebauter Baugebiete in Wolnzach:

Wendenstraße/Fuchsberg	35,54 E/ha
Schöllacker	34,57 E/ha
Lilienstraße	27,56 E/ha

Der Bedarf an Wohnbauflächen beträgt somit ca.

1.100 – 1.200 Einwohner

35 – 40 Einwohner/ha = ca. 31 ha Wohnbauflächen

Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung im Ortsteil Beigelswinden wird angestrebt, einen Bauplatz für Ortsansässige zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können. Im vorliegenden Fall ist für den Bauplatz eine Nutzung durch einen Ortsansässigen vorgesehen. Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft werden dabei berücksichtigt.

## **3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Einbeziehungssatzung**

### **3.1 Städtebauliche Prägung durch die Umgebungsbebauung**

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungsmitte des Ortsteils Beigelswinden zwischen bzw. am Rand einer bestehenden Wohnbebauung. Im Süden wird das

Plangebiet durch die Dorfstraße begrenzt. Die Dorfstraße stellt die südliche Gebietsgrenze dar. Die Dorfstraße und die vorhandenen Hofstellen erzeugen eine eindeutige Gebietsbegrenzung. Die vorhandene Doppelhausbebauung mit Nebengebäude in offener Bauweise im Norden des Plangebiets stellt die nördliche Grenze dar. Insgesamt weist das Gebiet den Charakter eines Dorfgebietes i. S. d. § 5 BauNVO auf.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB wobei die Höhenentwicklung mit max. einem Vollgeschoss mit Dachgeschoß festgelegt ist. Das Dachgeschoß darf im Sinne der BayBO ein Vollgeschoß werden. Neben der Zahl der Vollgeschosse werden auch die Wandhöhen mit Bezug auf das angrenzende natürliche Gelände sowie die Dachneigungen festgelegt, um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen. Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben.

### **3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die Straßenerschließung der einbezogenen Flächen kann über die vorhandene Dorfstraße erfolgen. Für die kanaltechnische Erschließung ist zwischen den Hausabwässern und den Dach- und Oberflächenwässern zu differenzieren.

Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das entstehende Schmutzwasser ist mit einer biologischen Abwasserreinigungsanlage (Kleinkläranlage gemäß DIN 4261) zu behandeln. Das geklärte Abwasser ist in den bestehenden Vorfluter entlang der Ortstraße einzuleiten. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Abwasserbehandlung der Kleinkläranlage muss gemäß der Ablaufklasse H + D erfolgen. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Auftrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines „Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft“ mit Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen, beim Landratsamt vorgelegt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern ist, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, dem bestehenden Vorfluter entlang der Ortsstraße zuzuführen. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist einzuholen. Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen wird empfohlen.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Wasserversorgungsanlage der Ilmtalgruppe gesichert.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen. Die Müllabfuhr erfolgt entlang der Dorfstraße. Die Bewohner des neu errichteten Einfamilienhauses müssen ihre Mülltonnen an der Dorfstraße bereitstellen.

### 3.4 Gesamtkonzeption, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen

#### **Städtebauliche Gesamtkonzeption**

Der Planentwurf sieht eine offene Bauweise mit einem Einzelhaus und einer Dorfkapelle vor, die über eine bestehende Dorfstraße erschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets werden über die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgelegt. Gebäude dürfen diese festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig. Für die Abstandsflächen sind in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Grunde zu legen, um die Belichtung und Belüftung ausreichend zu gewährleisten.

#### **Gestaltungsvorschriften**

Die besonderen Anforderungen, die an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden, sind erforderlich, um im Hinblick auf die Eigenart des Orts- und Straßenbildes eine Anknüpfung an den vorhandenen Baubestand herzustellen (Dachlandschaft, Einfügung ins Gelände usw.).

#### **Grünordnung**

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Der zu überplanende Bereich liegt am nordöstlichen Ortsrand. Eine Ortsrandeingrünung ist teilweise vorhanden. Durch die geplanten Baugrenzen und die Anlage einer Ortsrandbepflanzung an der nördlichen Gebietsgrenze (unter Erhaltung der vorhandenen Gehölze), sowie die Festsetzung, auch im Geltungsbereich der Satzung Freiflächen mit Obst- oder sonstigen Bäumen der ersten Wuchsordnung zu bepflanzen, wird die Ortsrandeingrünung ausgebaut. Zudem dient diese Maßnahme der Neuschaffung von Lebensräumen und der Vernetzung naturnaher Strukturen. Die vorgelagerte Schutzbepflanzung und die Ortsrandbepflanzung grenzen die Bebauung und die Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Sie bildet darüber hinaus eine wohltuende Pufferzone und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein. Auch die Begrenzung der Wandhöhe auf 4,10 m (Wohnhaus) bzw. 3,60 m (Kapelle) trägt zu einer Einbindung in das Landschaftsbild bei. Zusätzlich zu der von den Eigentümern auf eigene Kosten durchzuführenden und zu erhaltenden Ortsrandbepflanzung wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die folgenden Festsetzungen minimiert:

- Die Grundflächenzahl auf dem Flurstück Nr. 1349 wird auf max. 0,3 begrenzt.
- Die maximal zulässige Grundfläche der Kapelle beträgt 40 m<sup>2</sup>.
- Soweit wie möglich ist auf Dachflächen und anderen befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- Die privaten Zufahrtsflächen und Hofflächen sowie die notwendigen befestigten Flächen an der Kapelle dürfen nicht asphaltiert werden, es sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.
- Geländeänderungen sind zu minimieren, dem Geländere relief der Umgebung

anzupassen und die Böschungsneigung darf 1:2 nicht übersteigen.

- Der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zur Grundstücksgrenze soll einen Meter betragen.
- Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- Es wurden Baum- und Straucharten festgesetzt, die im Landkreis Pfaffenhofen heimisch sind und zu dem vorliegenden Standort passen. Sie sind alle in der "Liste heimischer Gehölzarten" der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet 62, Stand 08/2011) des Landratsamts Pfaffenhofen enthalten.

### **3.5 Untergrund/Denkmalpflege**

Der Planbereich liegt außerhalb der vom Landesamt für Denkmalpflege kartierten Bodendenkmalsbereiche. Wer Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG, sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.6 Altlasten**

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung.

### **3.7 Lärmschutz/Nutzungskonflikte**

Das Satzungsgebiet bzw. der Ortsteil Beigelswinden liegt ca. 3 km südlich der Marktgemeinde Wolnzach und ca. 250m nördlich der Bundesautobahn A93 nach Regensburg. Mit Schallimmissionen ist wie im gesamten Ortsteil Beigelswinden zu rechnen. Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn (A93) beaufschlagt. Das geplante Wohngebäude ist in lärmorientierte Bauweise zu errichten, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite (Norden). In den schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 sind Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen.

Bedingt durch die Dorfgebietslage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen.

### **3.8 Klimaschutz – Nutzung erneuerbare Energien**

Je nach Lage, Anordnung und Ausführung des Gebäudes kann der durch Wind verursachte Wärmeverlust bis zur Hälfte des Heizenergiebedarfs ausmachen.

Der Transmissionswärmebedarf eines Hauses gleicht die Wärme aus, die durch die Außenflächen eines Gebäudes verloren geht. Damit wenig Wärme verloren geht, sollte die Größe der Außenwände und Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Hauses möglichst gering sein. Einfache und kompakte Häuser ohne Erker oder vielen Vor- und Rücksprünge haben eine kleinere Außenfläche und verlieren damit weniger Wärme. Die Festsetzungen durch Text, „Unterpunkt 3.1.3 rechteckige Hauptbaukörper“,

berücksichtigen diese Auffassung.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 3.3 „Private Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes“ festgesetzten Anpflanzungen begünstigen einen Ausgleich des Kleinklimas. Standortheimische Bäume und Sträucher können im Umfeld des Hauses Schwankungen des Kleinklimas ausgleichen. Der Boden kühlt hier weniger stark aus und erwärmt sich tagsüber weniger als bei niedrigem oder fehlendem Bewuchs. Bäume und Sträucher verbessern im Winter die Wärmebewahrung und bringen im Sommer die Kühle in die Häuser.

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (ENEV) noch zu übertreffen und dadurch ein Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nutzen zu können. (z.B. KfW-Effizienzhaus 55 Passivhaus).

Besonders effiziente Energieerzeugungs- und verbrauchsanlagen (z.B. Kraftwärmekopplungsanlagen) sowie die verstärkte Nutzung von erneuerbaren und regenerativen Energiequellen (z.B. Holzschnitzel, Pelletheizung, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sind anzustreben.

#### **4. Umweltprüfung § 2 (4), Umweltbericht § 2a BauGB, Eingriffsregelung nach §1a BauGB**

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (im vereinfachten Verfahren) nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wurde im vorliegenden Fall auf das vereinfachte Vorgehen nach Abschnitt 3.1 des o.g. Leitfadens zurückgegriffen und die darin enthaltene Checkliste abgearbeitet. Bei Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (vgl. grünordnerische Festsetzungen sowie Ausführungen unter Ziff. 3.4) können alle in der Checkliste enthaltenen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daraus folgt, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

#### **5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung der Bebauung**

Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist ein Umlenungsverfahren nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Nach der Rechtswirksamkeit der Einbeziehungssatzung ist somit kurzfristig mit der Realisierung des Bauvorhabens zu rechnen.

## **6 Grünordnung (Bestandsaufnahme und –bewertung)**

### **6.1 Naturraum, Topographie und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland). Diese Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Beigelswinden und grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Ein Waldstück ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das Gelände des Plangebiets steigt von Südwesten nach Nordosten um rd. 7 m an. Der größte Geländeanstieg befindet sich in der bestehenden Gehölzstruktur im Nordosten des Flurstücks 1349, welche nicht verändert wird. Die Geländeexposition ist demnach nach Südwesten gerichtet.

### **6.2 Geologie und Böden**

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löß, Lößlehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand. Die Böden im Bereich des Plangebiets sind vorwiegend Kolluvisole (durch Abschwemmung verlagertes, humoses Bodenmaterial). Kolluvisole besitzen ein gutes Wasserrückhalte- und Nährstoffspeichervermögen. Sie haben außerdem gute Puffereigenschaften für Schadstoffe.

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor, so dass keine Aussagen zur Sicker- und Tragfähigkeit des Untergrundes sowie zu möglichem Hangschichtenwasser gemacht werden können.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **6.3 Wasserhaushalt**

Im Plangebiet sind keine Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Es befindet sich außerdem nicht in einem Überschwemmungsgebiet, allerdings liegt es im wassersensiblen Bereich. Auf dem angrenzenden Flurstück 1387 befindet sich ein Graben.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens kann der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ermittelt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon

auszugehen, dass die Baukörper in das Grundwasser eindringen. Eine Beeinträchtigung möglicher Schichtwasserhorizonte kann erst nach Vorliegen eines ingenieurgeologischen Gutachtens beurteilt werden.

#### **6.4 Vegetation, Nutzung und Biotope**

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bildet der Hexenkraut- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet. Diese ist auf Grund der menschlichen Nutzung jedoch nicht mehr vorhanden.

Auf dem Flurstück 1349 befindet sich derzeit überwiegend Grünland sowie im nord-östlichen Bereich eine Baumgruppe. In dem geplanten Bereich der Kapelle auf Flurstück 1387 ist momentan intensiv bewirtschaftetes Grünland sowie eine Trafostation. Abgesehen von der Baumgruppe, welche erhalten wird, sind die vorhandenen Biotopstrukturen von geringer Bedeutung. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach §23 - 27 BNatSchG und keine Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm beinhaltet für den Änderungsbereich keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

#### **7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) / NATURA 2000 - Gebiete**

Aus der aktuellen Artenschutzkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015), der Biotopkartierung (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015) sowie der Ortsbegehung (Büro Weinzierl, 3.11.2015) ergibt sich kein Hinweis auf das Vorkommen von saP-relevanten Arten im Eingriffsbereich. Daher ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entbehrlich.

Durch das europäische Recht (FFH-Richtlinie) wird für Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Überprüfung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von NATURA 2000-Gebieten gefordert. Nachdem im Plangebiet weder ein Schutzgebiet nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie noch ein festgesetztes Schutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie liegt, die nächstgelegenen derartig eingestuft Gebiete erst in einer Entfernung von mehr als 10 km liegen, ist von keiner Betroffenheit eines NATURA 2000-Gebietes auszugehen. Insofern kann auf eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung oder gar Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden.

Aufgestellt, 15.03.2016, geändert 28.06.2016

\_\_\_\_\_  
Architekt Hans Koch

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister (Stempel)

\_\_\_\_\_  
Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten

Der Marktrat hat am..... die obige Begründung vom..... zur

Innenbereichssatzung vom ..... beschlossen.

Wolnzach, den

MARKT WOLNZACH