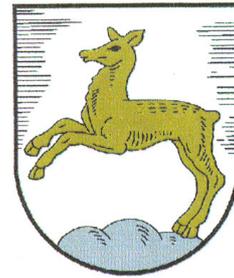


Markt Wolnzach

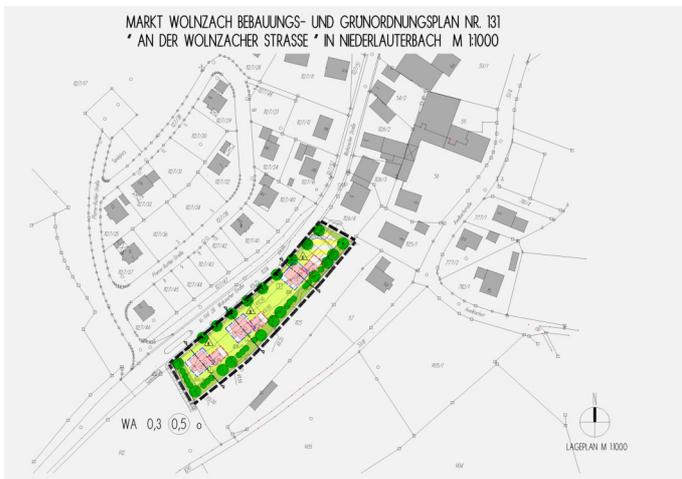
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 „An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach

B e g r ü n d u n g mit Umweltbericht als Anlage

gefertigt am 11.02.2014, geänd. am 24.06.2014, geänd. am 18.11.2014



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

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Landesentwicklungsprogramm
- 1.2. Regionalplan
- 1.3. Flächennutzungsplan
- 1.4. Arten und Biotopschutzprogramm

2. Beteiligte Behörden

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

- 3.1 Lage, Größe
- 3.2 Topografische Verhältnisse
- 3.3 Eigentumsverhältnisse

4. Planung und Gegebenheiten

- 4.1 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.1.1 Planungskonzept
 - 4.1.2 Art der Bauweise
- 4.2 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- 4.3 Versorgung und Entsorgung
 - 4.3.1 Energieversorgung
 - 4.3.2 Telekommunikationsnetz
 - 4.3.3 Wasserversorgung
 - 4.3.4 Abwasser
- 4.4 Land- und Forstwirtschaft
- 4.5 Natur- und Landschaftsschutz
- 4.6 Immissionsschutz
- 4.7 Altlasten
- 4.8 Denkmalschutz

5. Zielsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Anlass der Planung
- 5.2 Planungsziel
- 5.3 Alternative Planungsvariante

6. Begründung zur Grünordnungsplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 131 „An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 131 für das Gebiet „An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern geschaffen. Das Bebauungsplangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Außenbereich, bzw. Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Landesentwicklungsprogramm

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

Der Ortsteil Niederlauterbach des Marktes Wolnzach liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013 östlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teilraum um Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

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 eines Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung beachtet. Zudem erfolgt die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.2 Regionalplan

Der Ort Niederlauterbach gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 5 km nordöstlich 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 südlichen Ortsrand von Niederlauterbach 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
- 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 ist in Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ u. a. folgende formuliert:

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 23.11.2005) 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)

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche südöstlich der Kreisstraße PAF Nr. 28 mit den Fl. Nr. 1126, 1126/5 und 1126/6 der Gemarkung Niederlauterbach als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

Siehe Anlage Umweltbericht.

2. Beteiligte Behörden

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 „An der Wolnzacher Straße“ in Niederlauterbach wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Markt Wolnzach – Wasser, Abwasser
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt
- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Pfaffenhofen
- Energienetze Bayern GmbH
- Kabel Deutschland – Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Freiwillige Feuerwehr Wolnzach

Landratsamt Pfaffenhofen

- Abteilung Städtebau
- Abteilung Bauaufsicht
- Abteilung Immissionsschutz
- Abteilung Naturschutz
- Abteilung Kreisstraßenbauverwaltung
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Gesundheitsamt
- Abteilung Abfallwirtschaftsbetrieb
- Abteilung Gemeindeaufsicht

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe

Die Grenzen des Bauleitplangebietes werden wie folgt festgesetzt. Nördliche Grenze: Wohn- und Geschäftsgrundstück, Wolnzacher Straße 5. Östliche Grenze: Landwirtschaftliches Grundstück Fl. Nr. 1125, GMKG Niederlauterbach. Südliche Grenze: Landwirtschaftliches Grundstück Fl. Nr. 912, GMKG Niederlauterbach. Westliche Grenze: Kreisstraße PAF 28 „Wolnzacher Straße“. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1126, 1126/5 und 1126/6 der Gemarkung Niederlauterbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 2.998,93 m².

3.2 Topografische Verhältnisse

Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten zur Kreisstraße hin um ca. 3,5 – 4,0 m an.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 131 umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 1126, 1126/5 und 1126/6 der Gemarkung Niederlauterbach.

4. Planung und Gegebenheiten

4.1 Geplante bauliche Nutzung

Auf dem vorbeschriebenen Gelände „An der Wolnzacher Straße“ sollen drei Einfamilienwohnhäuser (1 Wohneinheit je Einzelhaus erlaubt) entstehen.

4.1.1 Planungskonzept

Die einzelnen Bauparzellen werden von der Wolnzacher Straße her erschlossen. Das Baugebiet ist als Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung im Norden zu sehen. Durch die Bebauung entlang der Wolnzacher Straße am Ortsrand von Niederlauterbach, wird das typische Element eines Straßendorfes aufgenommen – die Anordnung der Gebäude an den durchgehenden, zum Nachbarort oder in die Flur führenden Wegen. Durch die Bebauung wird der Ortsrand beidseitig der Wolnzacher Straße wieder geschlossen.

Das Bebauungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lässt eine lockere Bebauung erwarten.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, bestehend aus 3 Einfamilienwohnhäusern. Die Zahl der Wohnungen ist nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung pro Einzelhaus begrenzt.

Die 3 Einzelhäuser sind als erdgeschossige Häuser mit ausgebautem Dach geplant. (I+D, max. 1 Vollgeschoss, das Dachgeschoss darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden).

Das Untergeschoß ist als Hanggeschoß vorgesehen. (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.)

Eine Dachneigung von 38 – 48 Grad nimmt die traditionell steile Satteldachform des nördlichen Oberbayerns auf.

Die typischen ländlichen Baukörpergruppen, mit zusammenhängendem Haupt- und Nebengebäude (Wohn- und Garagengebäude), sind nach ursprünglichen Vorbildern der nordbayerischen Hauslandschaft geplant. Durch die nach Südwesten bzw. Süden orientierten Gebäude ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des Bauraumes, der Bauweise und der baulichen Gestaltung sind auf das Dorfgebiet und die Höhensituation abgestimmt. Die Anzahl der geplanten Gebäude deckt den Wohnbedarf von ca. 12 Personen.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes wird durch die niedrige GRZ und die Festsetzungen im Bebauungsplan von nicht zu versiegelnden Flächen gering gehalten.

Der Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorhaltsgebiets „Hügellandschaft des Donau-Isar-Hügellandes“ wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Es erfolgt die Überplanung einer relativ kleinen Fläche entlang einer bestehenden überörtlichen Erschließungsstraße (Wolnzacher Straße/Kreisstraße PAF 28). Bisher freie, ungenutzte Landschaft wird nur in vertretbarem Umfang verbaut, was zudem als Abrundung der vorhandenen Bebauung eingesehen wird. Auch mit der vorgesehenen Durchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes wird der Lage im landschaftlichen Vorhaltsgebiet Rechnung getragen.

4.1.2 Art der Bauweise

- 1 Vollgeschoß zulässig, das Dachgeschoß darf bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.
- Untergeschoß als Hanggeschoß (Das Untergeschoß kann ein Vollgeschoß im Sinne der BayBO werden.)
- Zulässig sind nur rechteckige Hauptbaukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge, deren Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite überwiegt.
- Dachneigung: 38° - 45°
- Dachform aller Gebäude, Nebengebäude und Garagen: Satteldach mit mittigem First
- Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in der Farbe ziegelrot oder naturrot
- Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig
- Auf jeder Dachseite sind max. 2 stehende Dachgauben zulässig. Die max. Breite darf 1,50m nicht überschreiten.
- Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden zugelassen, wenn die max. Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und deren First mindestens 1,00m unter dem Hauptfirst bleibt.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max. ½ der Hauslänge betragen.
- Die zulässige Wandhöhe bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Def. BayBO) darf bergseitig 4,50m und talseitig 6,80 m nicht überschreiten.
- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette gemessen 80cm nicht überschreiten.

Die Materialwahl und die Ausbildung der Details stellen neben der Gestaltung des Baukörpers die wichtigsten Merkmale eines Hauses dar, die über die Einfügung in die Umgebung entscheiden. Mit einem steilgeneigten Satteldach und hell verputztem Mauerwerk erreichen die geplanten Wohngebäude einen hohen Grad der Einfügung.

4.2. Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser werden über die bestehende Kreisstraße PAF 28 erschlossen. Diese dient in Richtung Westen der Anbindung nach Wolnzach und der A 93 (Regensburg – München) und in Richtung Osten der Anbindung nach Geisenfeld bzw. Mainburg.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Energieversorgung

Das Gemeindegebiet von Wolnzach wird durch die E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen mit elektrischer Energie versorgt.

4.3.2 Telekommunikationsnetz

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH Siemensstraße 20, 84030 Landshut

4.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Wolnzach – Wasserwerk.

4.3.4 Abwasser

Die Beseitigung der Abwässer wird durch die bestehende Kläranlage Niederlauterbach gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehende Kläranlage Niederlauterbach/Lehen.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

Die umliegenden Grundstücke bestehen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Osten schließt das Planungsgebiet an die bestehende Wohnbebauung an.

4.5 Natur und Landschaftsschutz.

Durch die vorgesehene Bebauung mit drei Einfamilienwohnhäusern sind, abgesehen vom Flächenverbrauch, keine negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

4.6 Immissionsschutz

Es sind keine zusätzlichen Belastungen für in der Umgebung lebende Menschen erkennbar. Zur Erschließung wird die vorhandene Kreisstraße PAF 28 genutzt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht verursacht.

4.7 Altlasten

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden. (siehe Umweltbericht)

5. Zielsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Anlass der Planung

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von drei Einfamilienwohnhäusern entlang der Wolnzacher Straße in Niederlauterbach.

5.2 Planungsziel

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Ortsteil Niederlauterbach wird angestrebt, Bauplätze für Nachkommen Ortsansässiger zu entwickeln, damit diese sich an ihrem Heimatort niederlassen können. Im vorliegenden Fall ist für sämtliche Bauplätze eine Nutzung durch Ortsansässige vorgesehen.

5.3 Alternative Planungsvariante

Aufgrund der attraktiven Lage des vorliegenden Planungsgebietes (Nähe zum Hauptort Wolnzach) bei gleichzeitiger Ortsrandlage) und der bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (vorhandene Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen derzeit nicht zur Verfügung.

6. Begründung zur Grünordnungsplanung

6.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

6.2 Bestandsaufnahme und –bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

6.3 Naturraum, Topographie und Landschaftsbild

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.6

6.4 Geologie und Böden

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.3

6.5 Wasserhaushalt

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.4

6.6 Vegetation, Nutzung und Biotope

vgl. Umweltbericht Pkt. 1.4.2

7. Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

7.2 Straßenraumbegrünung

Entlang der bestehenden Wolnzacher Straße (Kreisstraße PAF 28) ist straßenbegleitender Baumbestand vorhanden (7 Jungbäume Acer platanoides – Spitz-Ahorn). Diese stehen größtenteils außerhalb der geplanten Baugrundstücke auf dem öffentlichen Grund der Kreisstraße. Lediglich zwei Bäume im Osten befinden sich auf der Grundstücksgrenze, bzw. knapp darüber auf dem Baugrundstück der Parzelle 1. Da sich die Bäume damit im Besitz des Landkreises Pfaffenhofen und (größtenteils) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, wurden diese Bäume lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bäume grundsätzlich zu erhalten sind. Sollte aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten eine Versetzung einzelner Bäume erforderlich werden, so ist dies über den Landkreis Pfaffenhofen zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist im Bebauungsplan enthalten.

Als Ergänzung dieser vorhandenen Baumreihe wurden am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Planungsgebietes weitere Baumpflanzungen der gleichen Art (Spitz-Ahorn) festgesetzt.

7.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Im Süden und Westen des Baugebietes grenzt freie Landschaft an.

Am Ostrand ist eine geplante Verkehrsfläche zur Schaffung von PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Zur Eingrünung sowohl des neu entstehenden Ortsrandes, als auch der geplanten Stellplätze wurde eine entsprechende „Private Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Eingrünung privater Verkehrsflächen“ festgesetzt. In dieser Grünfläche ist zusätzlich die Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken festgesetzt.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen wurde bewusst nur die Festsetzung getroffen, dass „heimische und standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung, sowie Obstbäume...“ zu verwenden sind. Damit wird den Bauherrn einerseits eine gewisse Wahlfreiheit gelassen, andererseits wird eine Eingrünung mit landschafts- und dorfgerechten Bäume sichergestellt und die Verwendung von Nadelbäumen oder fremdländischen Bäumen verhindert.

Die Artenzusammensetzung der geplanten Strauchpflanzungen orientiert sich an der hier potentiell natürlichen Vegetation, wobei auch hier bewusst nur eine Artenauswahl – ergänzt um max. 50 % Zier- und Blütensträucher – festgesetzt wurde, um den einzelnen Bauherren auch hier Wahlmöglichkeiten offen zu halten.

Am Westrand des geplanten Baugebietes wurde zusätzlich eine „Private Grünfläche als Uferstreifen für den angrenzenden Graben...“ festgesetzt. Diese Grünfläche verläuft in einer Breite von 5,0 m entlang eines bestehenden Grabens und dient als Pufferfläche zum Gewässer, sowie dem Gewässerunterhalt. Aus diesen Gründen wurde festgesetzt, dass dieser Grünstreifen von jeder Bebauung, Auffüllung und Einzäunung freizuhalten ist. Um eine Befahrung zum Gewässerunterhalt zu ermöglichen, wurde auch auf eine Bepflanzung bewusst verzichtet und stattdessen Maßnahmen zur Entwicklung einer extensiven Wiese, bzw. Hochstaudenflur festgesetzt.

Zusätzlich wurden innerhalb der Baugrundstücke „Privaten Grünflächen als Hausgarten“ festgesetzt. Darin wird festgelegt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist, um eine weitere Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des beiliegenden Umweltberichtes.

Aufgestellt: Wolnzach, 18.11.2014

Wolnzach,.....

Planverfasser

Stempel/Bürgermeister