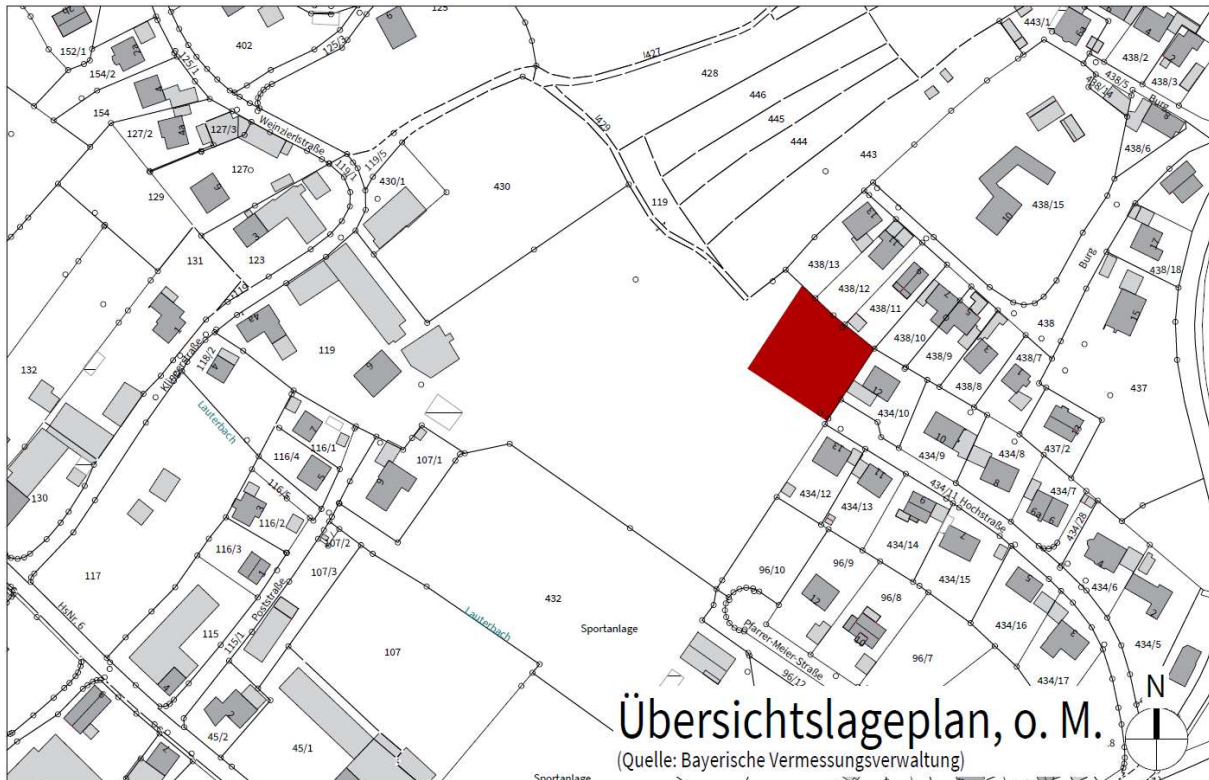




MARKT WOLNZACH
Einbeziehungssatzung Nr.23
„An der Hochstraße“
Begründung



Stand: Entwurf vom 18.01.2024

Anlage

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP
vom 18.01.2024 (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.01.2024

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Hochwassergefahren	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	10
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	10
5.1	Verkehrskonzept	10
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	11
5.1.3	Geh- und Radwege.....	11
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	11
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	11
5.3	Technische Infrastruktur	11
6.	PLANUNGSKONZEPT	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3	Nebenanlagen	13
6.4	Stellplätze/Garagen	13
6.5	Bauliche Gestaltung.....	13
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	14
7.1	Grünordnung	14
7.2	Umweltprüfung.....	15
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
7.4	Artenschutz.....	15
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	16
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	16

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 119 der Gemarkung Niederlauterbach beabsichtigt eine Bebauung mit einem Doppelhaus für seine Nachkommen auf einer Teilfläche seines Grundstücks im Anschluss an die Hochstraße. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde festgestellt, das Grundstück könne nicht dem bebauten Innenbereich zugeordnet werden und eine Einzelbaugenehmigung damit nicht möglich ist. Da das Vorhaben jedoch grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass

1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lt. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Überplanung gegenständlicher Flächen beeinträchtigt weder die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten. Zudem erfordert das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Bezüglich der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es zudem erforderlich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn dem angrenzenden (Innen-)Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Fläche entnommen werden können, wovon aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Umfeld ausgegangen werden kann.

Die Wachstumsdynamik im Markt Wolnzach und in der Region lassen auch in Zukunft einen erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch weiterhin das Angebot übersteigen. In Verbindung mit der leicht unterdurchschnittlichen Fertigstellungsdichte im Markt Wolnzach in den letzten 10 Jahren hat sich der Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde weiter erhöht. In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 83 und 106 der BV). Der Markt Wolnzach ist deshalb bestrebt, der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch eine maßvolle und angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB finden bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB wie auch § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend Anwendung.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Es werden keine Vorhaben durch die Satzung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die Satzung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der 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 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niederlauterbach des Marktes Wolnzach und grenzt an die bestehende Wohnbebauung an der „Hochstraße“ an.



(Quelle: Bayern Atlas)

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 119 der Gemarkung Niederlauterbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 438/10, 438/11, 438/12 und 438/13 der Gemarkung Niederlauterbach
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 434/10 und 434/11 (Hochstraße) der Gemarkung Niederlauterbach
- im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 119 der Gemarkung Niederlauterbach
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 119 der Gemarkung Niederlauterbach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die im Osten angrenzende Hochstraße und weiterführend über eine im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist der Markt Wolnzach mit seinen Ortsteilen dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist und dadurch der bestehende Siedlungszusammenhang sinnvoll gefasst werden kann, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

1 LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

2 LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.2 Regionalplan

Der Markt Wolnzach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10). Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Wolnzach die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 15 km.

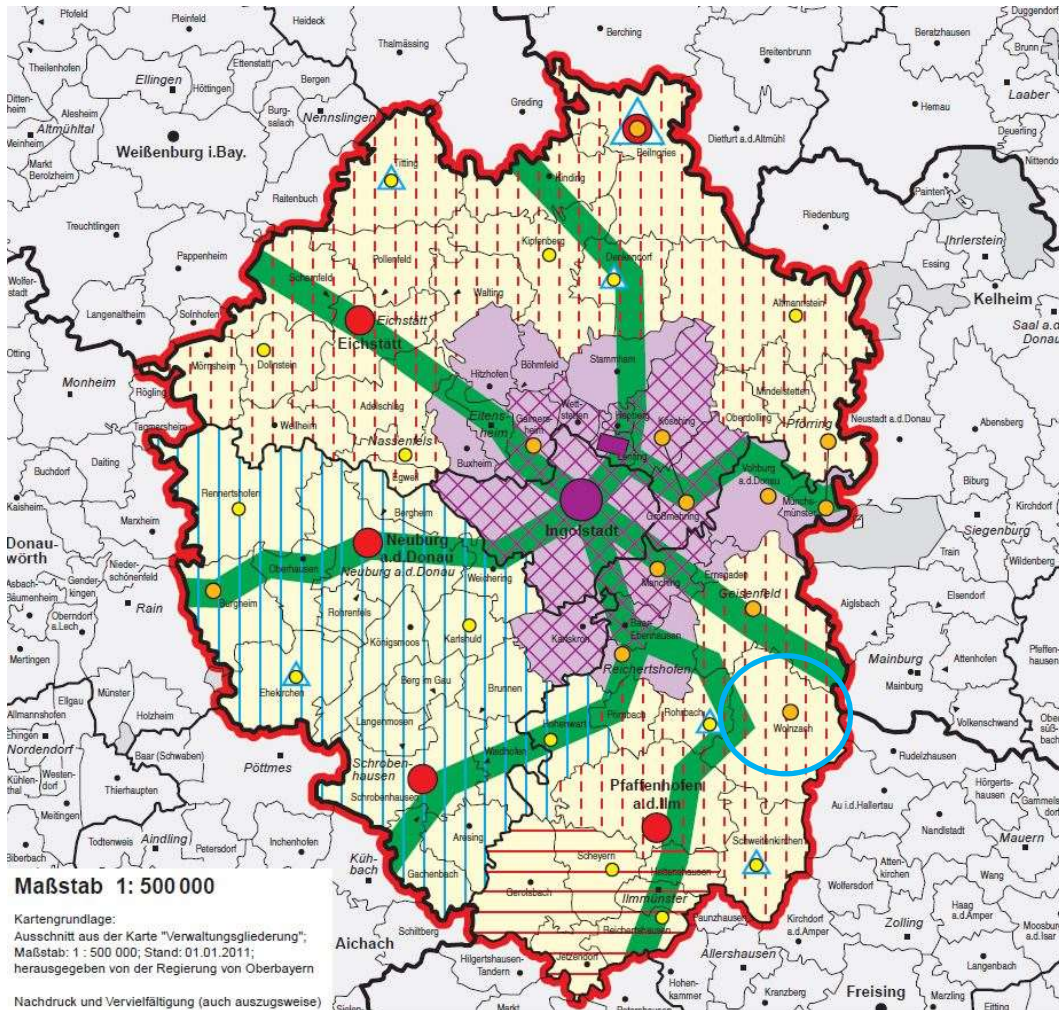


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Der Markt Wolnzach liegt nach dem Regionalplan nahe der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur der in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A93 (München – Regensburg), sowie der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg) über das Holledauer Dreieck liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Wolnzach ist durch eine eigene Ausfahrt unmittelbar südlich des Hauptortes an die Bundesautobahn A 93 und damit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ca. 3 km südlich der Anschlussstelle Wolnzach liegt das Autobahndreieck Holledau und der Anschluss an die A9. Über die Autobahnverbindungen sind das Oberzentrum Ingolstadt in rund 30 min, die Oberzentren Regensburg und München in jeweils rund 45 min und die Kreisstadt und das Mittelzentrum

Pfaffenhofen a.d. Ilm über das Staatsstraßennetz in rund 20 min zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt ist der Bahnhof in Rohrbach (Bahnlinie München - Ingolstadt), welcher in ca. 5-10 min mit PKW oder Bus erreichbar ist.

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich ermöglicht werden soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Durch die vorliegende Planung berücksichtigt der Markt Wolnzach mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Einbeziehung von Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Darstellungen im Flächennutzungsplan oder im Landschaftsplan grundsätzlich ohne Belang, da Einbeziehungssatzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Jedoch muss die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Hier ist auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu verweisen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Wolnzach als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung, die als Wohnbaufläche dargestellt und auch faktisch vorhanden ist.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Markt Wolnzach (Stand: 09.07.2015)

Auch wenn das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich vereinbar. Die Flächen grenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und runden diesen sinnvoll ab.

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von der Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} und der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} .



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100} (Stand 2009)**



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan an das Plangebiet an. Der nächstgelegene Bebauungsplan ist der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Rottenegger Straße“ und befindet sich in ca. 50 m Entfernung Richtung Südosten.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb als Festsetzung mit einer Mindestbelegung der Dachfläche enthalten. So ist die Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf den Dachflächen sichergestellt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den Bürgerbus Markt Wolnzach in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden. Haltestellen befinden sich an der Oberlauterbacher Straße und am Feuerwehrhaus.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet grenzt an den Gehweg der Hochstraße an. Dieser führt über die Hochstraße weiterführend Richtung Osten durch den Ort Niederlauterbach. Das Plangebiet ist an kein Radwegenetz angebunden.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird durch den Anschluss am bestehenden öffentlichen Kanalnetz erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung des Marktes Wolnzach der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Sofern nachweislich eine Versickerung oder anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist entfällt der der Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbehälter sind zur Abholung straßennah an der Hochstraße bereitzustellen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB. Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil entspricht dem eines Wohngebietes. Zulässig sind demnach allgemein Nutzungen die einem allgemeinen

Wohngebiets nach § 4 BauNVO entsprechen, wobei sich die Nutzung voraussichtlich auf das Wohnen beschränken wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Baugrenze wurde so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist in Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist in Meter über Normalhöhennull angegeben und entspricht der geplanten Höhe Rohfußboden des Untergeschosses. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Die sonstigen Punkte zum Maß der baulichen Nutzung, die nicht festgesetzt werden, orientieren sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB.

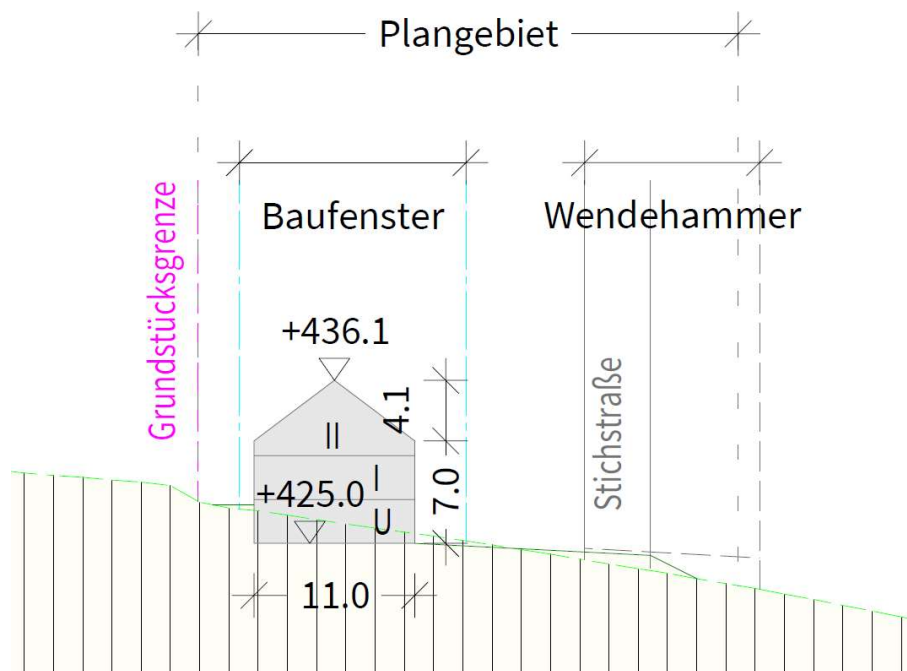


Abb.: Geländeschnitt mit möglicher Bebauung (Eichenseher Ingenieure GmbH)

6.3 Nebenanlagen

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garage und Stellplätze zulässig. Zusätzlich ist eine Nebenanlage in Form eines Gartenhauses auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Ergänzend wurden die Nebenanlagen in Ihrer Höhe und Ausführung begrenzt. Bei diesen Nebenanlagen kann es sich z. B. um Einhausungen für Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. ä. handeln.

6.4 Stellplätze/Garagen

Es findet die Stellplatzsatzung des Markt Wolnzach in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Stellplätze und Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze angeordnet werden. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Stellplatz auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass sich die bauliche Gestaltung in die bestehende ländliche Gebäudestruktur einfügt, aber auch einer klimaangepassten Bauweise gerecht werden kann.

Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme explizit ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“ ist durch die im ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem

Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Aus diesem Grund wird eine Mindestbelegung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen festgesetzt, um dieser Vorgabe Rechnung zu tragen.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf (vgl. dazu die Ausführungen in der Anlage „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung –saP“, Pkt. 1.1 ff.).

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
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung/Erhalt von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets)

Folgende grünplanerische Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung, sowie zur Durchgrünung des Baugebietes

Mit der vorliegenden Satzung wird die bauleitplanerische Voraussetzung zur Errichtung eines Wohnhauses als Doppelhaus (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) geschaffen, das im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Westlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die intensiv als Acker genutzt wird.

Die geplante Eingrünung des Baugrundstückes wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Strauchhecken und Einzelbäumen am südlichen und westlichen Rand des Baugrundstückes sichergestellt. Die geplanten Strauchpflanzungen weisen unregelmäßige Lücken auf, um zum einen ein natürliches Erscheinungsbild zu erzeugen und zum anderen Ausblicke aus den Baugrundstücken in die Landschaft zu ermöglichen.

Die festgesetzten Bäume zur Ortsrandeingrünung beschränken sich auf den westlichen Rand des Plangebietes, um eine übermäßige Beschattung der Hausgärten zu vermeiden. Zum anderen ist in der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt, dass diese Fläche mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten für den Markt Wolnzach zu belasten ist. Damit wird sichergestellt, dass eine Erschließung der westlich angrenzenden Flächen möglich ist, um hier zukünftig möglicherweise weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Auch aus diesem Grund werden in dieser Fläche keine Bäume festgesetzt, da diese im Falle einer späteren Erschließung hinderlich wären; die Rodung der festgesetzten Strauchhecke dagegen würde einen vertretbaren Aufwand und Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Zur zusätzlichen Durchgrünung wurde je Baugrundstück die Pflanzung von mindestens einem weiteren Baum zeichnerisch festgesetzt.

Mit dem geplanten Bauvorhaben kann Wohnraum angrenzend an vorhandene Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der Nutzung der vorhandenen Hochstraße kann auf den Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße verzichtet werden und der Flächenverbrauch damit minimiert werden.

7.2 Umweltprüfung

Die Satzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der 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 Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Pkt. 1 der Anlage „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung –saP“ (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt vom 18.01.2024)

7.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Die notwendigen Angaben dazu erfolgen unter Pkt. 2 der Anlage „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung –saP“ (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt vom 25.04.2023).

Ein entsprechender Hinweis auf die darin formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurde in die Satzung aufgenommen.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich in ca. 250 m Entfernung Richtung Süden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich Satzung 1.473 m²

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

./.. Grundfläche innerhalb Baugrenze - 295 m²

./.. private Straßenverkehrsfläche - 85 m²

./.. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung - 440 m²

Nicht überbaubare Grundstücksfläche 653 m²