



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm)

Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkirchen West“ – 3. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 30.04.2020

Projekt-Nr.: 3019.114

Auftraggeber:

Gemeinde Reichertshausen

Pfaffenhofener Str. 2
85293 Reichertshausen
Telefon: 08441 858 - 0
Fax: 08441 858 - 58
E-Mail: rathaus@reichertshausen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Judith Flacke, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Bebauungsplanung.....	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
6.4	Gestalterische Festsetzungen	10
6.5	Sonstige Festsetzungen	11
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	11
7.1	Umweltschutz	11
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
7.3	Artenschutz	12
8	Weitere Belange	13
8.1	Hochwasserschutz	13
8.2	Denkmalschutz.....	13
8.3	Klimaschutz	13
9	Ver- und Entsorgung	14
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
9.2	Baugrundverhältnisse	15
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Steinkirchen-West.....	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	13
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	14

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinkirchen West“ - 3. Änderung - beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um am Rand des bestehenden Baugebiets eine Fläche, die bislang im Außenbereich liegt, einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit kann dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zumindest der ortsansässigen Bevölkerung entgegengekommen werden. Für das Plangebiet besteht bereits ein Bauvorbescheid, der nunmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist.

Durch den Bebauungsplan wird 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 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem 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 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Auswirkungen der Planung ist eine Verlängerung nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

Steinkirchen ist ein Ortsteil von Reichertshausen südlich der Hauptortes Reichertshausen, an der südlichen Gemeindegebietsgrenze gelegen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Steinkirchen nördlich der Hauptstraße (St 2337). Es grenzt im Osten an das Baugebiet beiderseits der Stichstraße „Am Riedfeld“, im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden an die bestehende Bebauung an der Hauptstraße. Es wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im Süden mit einigen Gehölzen bestanden.

Es umfasst das Flurstück Nr. 194/2 und 194/1 teilweise. Das Flurstück Nr. 194/2 fällt von rund 471 m ü. NHN auf rund 466 m ü. NHN im Süden ab. Die Hauptstraße liegt in etwa auf einer Höhe von 462 m ü. NHN. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 1.300 m².

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße erschlossen.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Reichertshausen ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) im allgemeinen ländlichen Raum.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums¹ zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts Reichertshausen zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt Luftlinie ca. 7 km, zum nächstgelegenen Oberzentrum Freising ca. 20 km. Reichertshausen liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von

¹ Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Dachau (Region 14). Für das Gemeindegebiet Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“:

A II 4 G Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

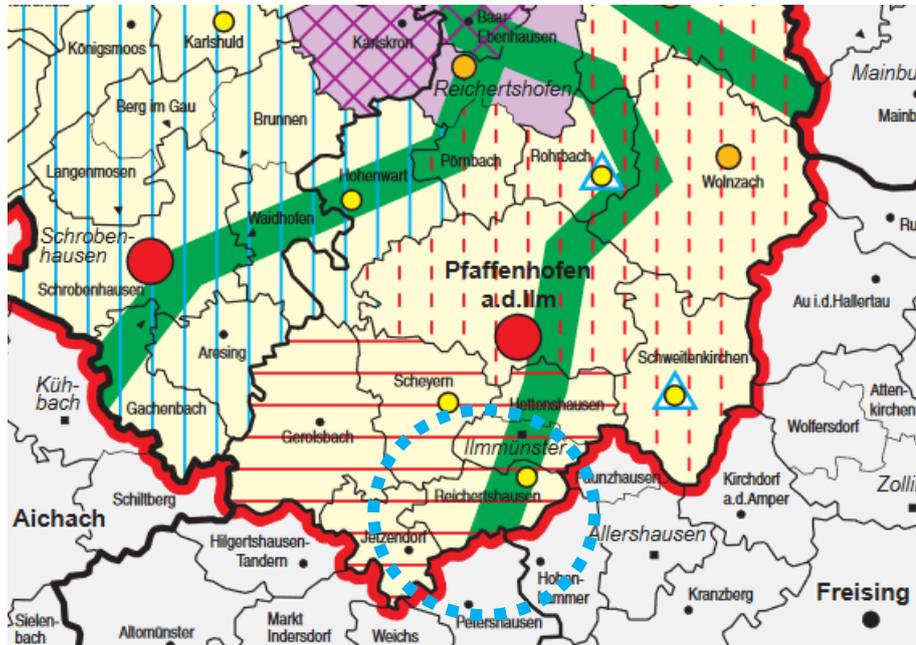


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in der Region Ingolstadt läuft derzeit dynamisch ab. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Für die Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

- B III 1.1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.2 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- B III 1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden
- B III 1.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

- B III 1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- B III 1.4 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen (...).
- B III 1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Plangebiet liegt am Rand des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbundes (Ilmtal). Das Ilmtal ist als regionaler Grünzug dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

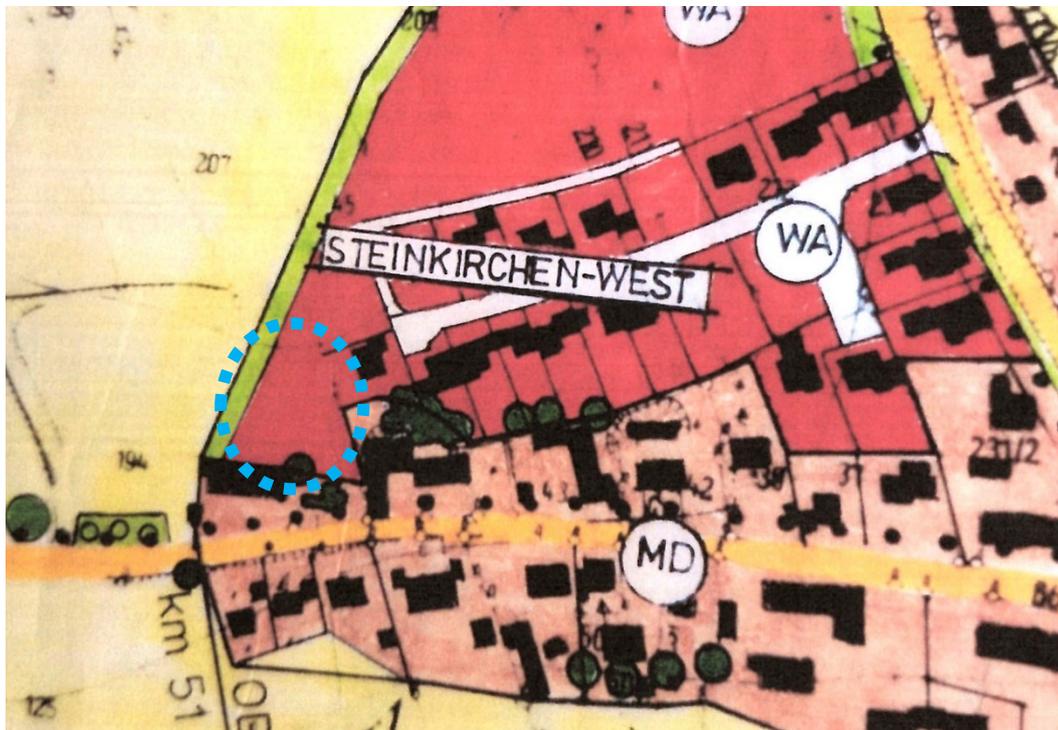


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Der zukünftige westliche Ortsrand ist durchgehend mit einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gefasst.

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.4 Bebauungsplanung

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Steinkirchen-West (1983).

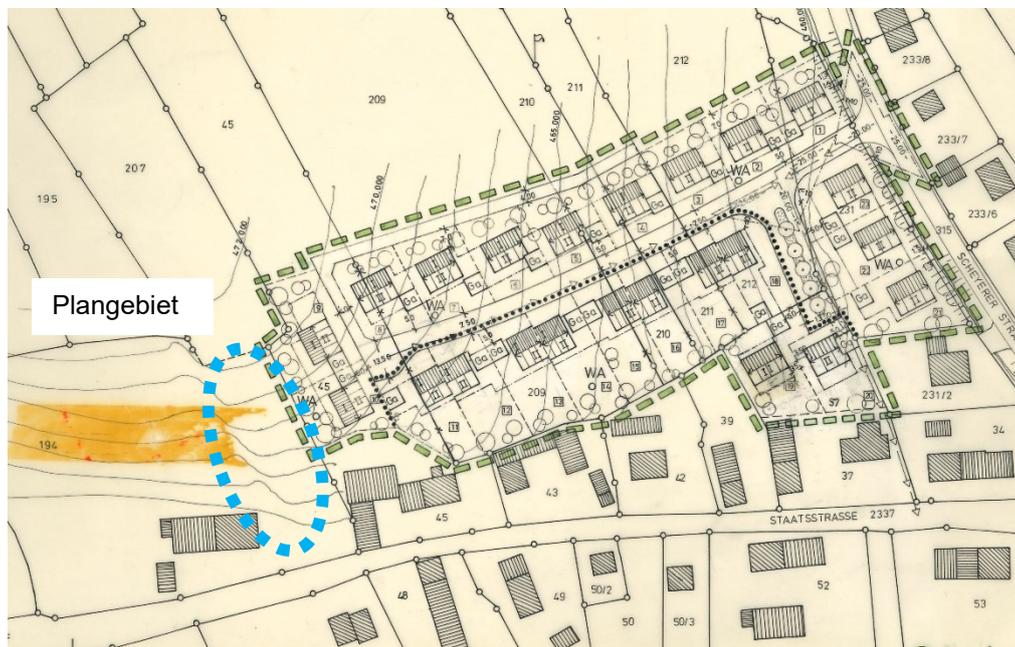


Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Steinkirchen-West

Aufgrund der Lage am Rand des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans greift die Gemeinde Reichertshausen zur Baurechtschaffung auf das Instrument des § 13 b BauGB zurück.

Der Ursprungsbebauungsplan wird nunmehr zum dritten Mal geändert. Aufgrund der Gebietsreform in den 1970er Jahren und der Auflösung der ehemals selbständigen Gemeinde Steinkirchen wurde in den folgenden Jahren der Bebauungsplan mit laufender Nummer 16 im Landratsamt Pfaffenhofen weitergeführt. Es ist also festzustellen, dass es sich bei Nr. 16 „Steinkirchen West“ (LRA) und Nr. 15 „Steinkirchen West“ (Gemeinde) um den gleichen Plan handelt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Reichertshausen möchte durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes am nordwestlichen Ortsrand, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung schaffen. Damit kann der Bedarf an Wohnbauland nicht gedeckt werden, zumindest

aber in besonders geeigneter Lage im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet bedarfsgerecht Fläche bereitgestellt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum
- Fassung des westlichen Ortsrandes mit privaten Pflanzmaßnahmen
- Sicherung der Erschließung

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits durch Wohnnutzung geprägt, das baurechtlich durch ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Dorfgebiet gesichert ist.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Nutzung die angrenzende Wohnsiedlung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei pro Haus bzw. Haushälfte auf zwei beschränkt, um der beabsichtigten lockeren Bebauung am Ortsrand sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Die gem. § 19 BauNVO zulässige Obergrenze wird damit ausgeschöpft. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um besonders am Ortsrand und zur Bestandbebauung hin, einen adäquaten Übergang zu ermöglichen.

In Zusammenschau mit der zulässigen Wandhöhe von 6,2 m, traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, wird dadurch sowohl die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, angepasst an die örtliche Situation, geregelt.

Da keine aktuelle Vermessung des Geländes vorliegt, wird zur Höheneinstellung der Gebäude auf die erschließende Hauptstraße Bezug genommen. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 5,8 m über der mittigen Höhenlage der an das Plangebiet angrenzenden Gehweghinterkante liegen. Die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens liegt damit höchstens rund 1,8 m höher als das Wohnhaus Hauptstraße 50, das rund 3,0 m höher liegt als die Höhenlage der Gehweghinterkante. Das natürlich anstehende Gelände ist entsprechend abzugraben und neu zu modellieren.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der ortstypisch vorhandenen offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Gemäß der o. g. Zielsetzung sind im Plangebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Um den Anschluss an das Vorderhaus Hauptstraße 50 zu sichern, liegt die überbaubare Grundstücksfläche im Süden des Plangebiets. Zudem wird Bezug genommen auf die östlich des Plangebiets vorhandenen Bauflichtungen. Im Übrigen werden verträgliche Abstände zu den Nachbargrenzen an der räumlichen Grenze des Geltungsbereichs eingehalten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig, jedoch zur Sicherung einer dichten Ortsrandeingrünung nicht in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 20 m² begrenzt.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Vielfalt im angrenzenden Bestandsgebiet und der geringen Größe des Plangebiets werden die gestalterischen Vorgaben geringgehalten. Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und seiner räumlichen Lage kaum ortsbildprägend.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass nur matte, nicht glänzende und nicht stark reflektierende Materialien für die Dachbedeckung zulässig sind.

Zur Stärkung der Nutzung solarer Strahlungsenergie zum Schutz des Klimas werden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich für zulässig erklärt.

Geländeänderungen sind zur Abgrabung des Geländes und zur Herstellung von Zufahrten notwendig und werden daher in den Festsetzungen geregelt. Um die Einbindung in das natürliche Gelände zu gewährleisten sind Böschungen in einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge : Höhe) zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 0,7 m zulässig. Sie müssen zueinander und zu Nachbargrenzen einen Abstand von 1,0 m einhalten und sind zu bepflanzen.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Das Plangebiet selbst enthält keine Verkehrsflächen. Die Erschließung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulasten des Flurstücks-Nr. 194/1 (Gemkg. Steinkirchen) gesichert.

Zum Schutz des Bodens sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets ist ein Grundstücksanteil zur Eingrünung des Ortsrandes abwechslungsreich zu begrünen. Bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) sind auf dieser Fläche unzulässig. Für die Bepflanzung zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume mit jeweils festgesetzter Mindestqualität sowie heimische Sträucher.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche durch die umliegenden Bebauung vorbelastet sind und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante private Zufahrt und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

In der amtlichen Biotopkartierung sind keine Funde im näheren Umfeld des Geltungsbereichs verzeichnet.

Am 08.11.2019 fand eine Ortsbegehung zur Abschätzung der potentiellen Lebensräume statt. Das Planungsgebiet wird als intensives Grünland genutzt. Im Süden, auf einer Böschung, wachsen einige niedrige Sträucher sowie kleinere Bäume. Aufgrund ihrer geringen Größe weisen diese keine Höhlen auf. Auch die Sträucher sind für gebüschbrütende Vogelarten nicht geeignet, da sie aufgrund der geringen Aufwuchshöhe keinen Schutz vor Prädatoren bieten. Die Wiesenflächen grenzen für Wiesenbrüter zu nahe an bestehende Bebauung an. Demnach sind allenfalls nur sog. Allerweltsarten betroffen. Bei solchen geht man aufgrund des günstigen Erhaltungszustands regelmäßig davon aus, dass das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Lebensstätten) insofern nicht vorliegt als die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird auf die zeitliche Einschränkung in Bezug auf die Baufeldfreimachung gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Durch das Vorhaben werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

8 Weitere Belange

8.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Süden teilweise im wassersensiblen Bereich. Das Baufenster, das die überbaubare Grundstücksfläche festlegt, liegt außerhalb. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8.3 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, - Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, - bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Hinweis auf wassersensiblen Bereich

Gebäude, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Nachverdichtung kann an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Die bestehenden Hausanschlüsse werden weiterhin genutzt.

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Süden über die Hauptstraße. Zur Anbindung des Flurstücks Nr. 194/2 (Gemkg. Steinkirchen) ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer dieses Flurstücks zulasten des Flurstücks Nr. 194/1 (Gemkg. Steinkirchen) festgesetzt. Eine dingliche Sicherung der ungefähr 160 m² großen Fläche ist bereits vorhanden.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets verläuft nur im äußersten Süden über die nunmehr beplante Fläche. Bereits bei der Abtrennung des Plangebiets von der landwirtschaftlichen Fläche westlich davon (Fl.-Nr. 194) wurde darauf geachtet, dass eine Zufahrt zu dieser Flurnummer und damit zu allen daran anschließenden Flurstücken weiterhin möglich ist. Sofern aufgrund sich verändernder Eigentumsverhältnisse weitere Regelungen notwendig sind, ist dies im Zuge des Verkaufs der Flächen mit der Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu regeln.

9.2 Baugrundverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Nach derzeit vorhandener Aktenlage sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Baugebiet laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i.d.R. Kupfer), insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir ggf. im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Wegen der Hanglage können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nordwestlich gelegene Einzugsgebiet fällt jedoch zum Geltungsbereich hin ab, weshalb kurzzeitige Überflutungen, ausgelöst durch Starkregen und/oder Schneeschmelze, nicht ausgeschlossen werden können. Daher sollte die geplante Bebauung vor wild abfließendem Wasser geschützt werden. Dies kann durch eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise, eine ausreichende Höhenlage der Gebäude, Ableiten des anfallenden Wassers durch eine Abfangmulde usw. erfolgen. Diesbezüglich sei jedoch auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf. Der Bauherr ist aufgefordert, in eigener Verantwortung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Gebäude vor eintretendem Wasser zu schützen.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird entsprechend den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche bleibt aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ohne größere Auswirkungen. Der Erschließungsaufwand für das Hinterliegergrundstück kann gering gehalten werden.

Von dem rund 1.300 m² großen Wohngebiet wird ein Anteil von rund 200 m² als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.