

Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



Innenbereichssatzung Nr. 15 „An der Angerstraße“ in Oberlauterbach für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 745 der Gemarkung Oberlauterbach

B e g r ü n d u n g

gefertigt am 8. Juni 2015, geändert 15.03. 2016
geändert 26. Juli 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

Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 15 „An der Angerstraße“ in Oberlauterbach für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 745 GMKG Oberlauterbach, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für zwei Einzelhäuser und Nebengebäude (Garagen) auf einem, am Ortsrand gelegenen Grundstück im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung durch Einbeziehung dieses Grundstücks in den Innenbereich. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks der Gemarkung Oberlauterbach Fl. Nr. 745.

Zu diesem Zweck wurde von Seiten des Grundstückseigentümers 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 einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberlauterbach
- 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 Norden des Ortsteil Oberlauterbach östlich der Angerstraße und bildet den derzeitigen Ortsrand von Oberlauterbach. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 745 der Gemarkung Oberlauterbach mit einer Größe von ca. 6014 m². Die Grundstücksmaße betragen von West nach Ost ca. 90m und von Nord nach Süd ca. 70m. Das angegebene Grundstück ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit eine nicht mehr bewirtschaftete aber bewohnte Hofstelle. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Regionalplan der Region Ingolstadt ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum im Vorbehaltsgebiet mit der Nummer 11 (Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes) dargestellt.

2.3 Landesentwicklungsprogramm

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

Der Ortsteil Oberlauterbach 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 vier streifig 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 Königfeld 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 Bebauungsplan 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 Oberlauterbach gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 3 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 nördlichen Ortsrand von Oberlauterbach und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-

rückhaltendes

- 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)

Da nur im Bereich der Angerstraße das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung mit einer lockeren, der Topografie folgenden, Einzelhausbebauung mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung bei einer bestehenden Hofstelle entwickelt werden soll, werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

Die ausgewiesene Fläche schließt direkt an eine bestehende Bebauung mit ihren Hausgärten an. Somit wird eine wirtschaftliche Erschließung erreicht. Straßen-, Wasser- und Abwassererschließung sind vorhanden.

Mit der festgesetzten und bestehenden Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen wird ein harmonischer Übergang von den geplanten 2 Einzelhäusern und den dazugehörigen Nebengebäuden zur freien Landschaft gewährleistet. Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen für die geplanten Wohngebäude berücksichtigen die Ortsrandlage und den Landschaftscharakter.

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

2.5 Baugebietsausweisung, geordnete städtebauliche Entwicklung

Im Ortsteil Oberlauterbach stehen derzeit Reserveflächen zur Baulanderschließung nicht mehr zur Verfügung. Durch die geplante Einbeziehungssatzung kann weiteres Baurecht für den örtlichen Bedarf auf einem einzelnen am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberlauterbach gelegenen Grundstück im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung geschaffen werden. Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt auch zur Stärkung des Ortsteils Oberlauterbach 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 mit den beiden geplanten Baukörpern, als einheitliche Baugruppe, einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung an der Angerstraße 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 m². 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. 21 km entfernt. Der Arbeitsplatz ist von Oberlauterbach schnell erreichbar. Der Flughafen München mit Arbeitsplatzangebot im Umfeld, ca. 44 Kilometer entfernt. Der Bahnhof Rohrbach ist mit ca. 8,8 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

Berücksichtigung von freien Bauparzellen innerhalb Oberlauterbach.

Die freien Bauparzellen in Oberlauterbach werden von den Eigentümern meistens für Kinder oder Enkelkinder bevorratet. Um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Oberlauterbach, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, ist eine Baulandausweisung erforderlich. 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 am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberlauterbach zwischen bzw. am Rand einer bestehenden Wohnbebauung. Im Süden wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung mit Nebengebäuden begrenzt. Die Angerstraße (Kreisstraße PAF 22) stellt die westliche Gebietsgrenze dar. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Wohnbebauung bzw. den Sportplatz begrenzt. Die nördliche Grenze stellt ein unbebautes Grundstück (Streuobstwiese) dar. Insgesamt weist das Gebiet den Charakter eines Dorfgebiets 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. Die Höhenentwicklung ist wie folgt festgelegt: Max. zwei Vollgeschosse, sowie ein Dachgeschoß das im Sinne der BayBO ein zusätzliches VollgeschöÙ werden kann. 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.

3.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Straßen-Erschließung der einbezogenen Fläche kann über die vorhandene Angerstraße bzw. Mainburger Straße erfolgen. Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden auf dem Flurstück Nr. 745, erfolgt über die bestehende Hoffläche (Schotterfläche).

Bei der kanaltechnischen Erschließung erfolgt bereits eine Trennung zwischen den Hausabwässern und den Dach- und Oberflächenwässern. Die Entsorgung der Hausabwässer und Dach- und Oberflächenwässern kann direkt über den bestehenden Regen- bzw. Schmutzwasserkanal in der Angerstraße erfolgen.

Die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal ist erst dann möglich, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für den Markt Wolnzach als Betreiber der Abwasseranlage vorliegt.

An Gebäuden gefasstes Drainagewasser darf nicht in die Grundstücksentwässerung eingeleitet werden.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Wasserversorgungsanlage des Wasserwerks, des Marktes Wolnzach gesichert.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen.

Die Müllabfuhr erfolgt entlang der Angerstraße. Die Bewohner der neu errichteten Einfamilienhäuser müssen ihre Mülltonnen an die Einmündung zur privaten Hofzufahrt an der Angerstraße bringen.

3.4 Gesamtkonzeption, Gestaltungsvorschriften, grünordnerische Festsetzungen

Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Planentwurf sieht eine offene Bauweise mit zwei Einzelhäusern vor, die über die bestehende Hoffläche (Schotterfläche) bzw. über die Angerstraße Straße 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 / Eingriff/ Ausgleich

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 nördlichen Ortsrand. Es handelt sich um eine bewohnte Hofstelle. Eine Ortsrandeingrünung ist vorhanden. Das gesamte Grundstück Fl. Nr. 745 ist entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt durch Sträucher und Bäume (Obst- und Laubbäume, vereinzelt Nadelbäume). Durch die geplanten Baugrenzen und die Ergänzung der bestehenden Gehölz- und Sträucher Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen, sowie die Festsetzung, auch im Geltungsbereich der Satzung Freiflächen mit Obst- oder sonstigen Bäumen der ersten oder zweiten Wuchsordnung zu bepflanzen, wird die bestehende Eingrünung ausgebaut. Die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung grenzt die Bebauung zum nördlichen Ortsrand und zur dort befindlichen Streuobstwiese ab. Sie bildet darüber hinaus eine wohltuende Pufferzone und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein. Durch die vom Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführende und zu erhaltende Ausgleichsfläche, deren dinglicher bzw. vertraglicher Absicherung und durch die weiteren Festsetzungen, insbesondere die private Erschließungsfläche sowie die privaten Hofflächen und Garagenzufahrten nicht zu asphaltieren, kann der Eingriff minimiert werden. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen dieser Satzung zu berücksichtigen. Wegen der sensiblen Lage wurden die geplanten Eingriffe nach Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung analog zum bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgearbeitet und entsprechende Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen. Die Pflanzung und die Pflege der Ausgleichsfläche werden vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags bzw. dinglich gesichert.

3.5 Untergrund/Denkmalpflege

Der Planbereich liegt außerhalb der vom Landesamt für Denkmalpflege kartierten Bodendenkmalsbereiche. Dennoch sind alle Freiflächen als Verdachtsflächen auf archäologische Denkmäler anzusprechen und jeder Bodeneingriff gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG erlaubnispflichtig. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens können bauvorgreifende archäologische Sondagen und ggf. im Anschluss daran eine fachgerechte archäologische Ausgrabung auf dem betroffenen Terrain auf Kosten des Grundstückseigentümers angeordnet werden.

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 Planungsgebiet liegt im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Straßenverkehrsgeräusche der Angerstraße (Kreisstraße PAF 22). Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms kann aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation festgestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Satzung Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 - Beiblatt 1, nicht zu erwarten sind. Bedingt durch die Dorfgebietslage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

3.8 Klimaschutz – Nutzung erneuerbare Energien

Durch die geschützte Tallage im Bereich des Lauterbaches sind Wärmeverluste durch Wind nicht zu erwarten. 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 4.3 rechteckige Hauptbaukörper“, berücksichtigen diese Auffassung.

Die in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 4.19 „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

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.

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung der Bebauung

Aufgrund der Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers ist ein Umlenungsverfahren nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Nach der Rechtswirksamkeit der Einbeziehungssatzung ist somit kurzfristig mit der Realisierung des Bauvorhabens zu rechnen. Durch die nicht mehr vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der bestehenden Hofstelle, ist ein Nutzungskonflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung (Lärm- und Geruchsbelästigung) nicht gegeben.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet.

Die von der Planung betroffene Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. (Hofflächen)

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach wäre das Planungsgebietes folgendermaßen zu bewerten:

6.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist nicht wesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

6.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt, oder als intensiv gepflegte Grünfläche genutzt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nur in geringem Maß statt.

6.1.3 Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

6.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich ein geringer Kompensationsbedarf.

6.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Plangebiet wird als weitgehend besiedelte Fläche bewertet. Die innerörtliche Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

6.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Auf dem örtlichen Plangebiet ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Innenbereichssatzung werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

6.1.8 Festlegung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Folgende Nutzungen werden festgestellt:

- im nordwestlichen Bereich nicht genutztes Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Schweinestall mit Hofflächen (Schotter))
- im südöstlichen Bereich intensiv genutzte Grünfläche (siehe Anlage 1)

Demzufolge wird für Eingriffe im Bereich der festgestellten Hoffläche mit Wirtschaftsgebäude und der intensiv genutzten Grünfläche folgender Ausgangszustand angenommen:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

6.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,35: Typ B gemäß Leitfaden.

6.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Bei den folgenden Flächen werden mit der vorliegenden Planung keine Änderungen gegenüber der bisherigen Nutzung vorgenommen; sie werden daher nicht als Eingriff gewertet:

- bestehende Hofstelle (Gebäude und Hoffläche)
- bestehende private Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen

Die auszugleichende Eingriffsfläche wird daher folgendermaßen ermittelt:

Bestand: intensiv genutzte Grünfläche mit bestehender Hofstelle

Ausgleichende Eingriffsfläche - (siehe Anlage 2)

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: 977 m² (Anlage 2)

Mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens): (Anlage 3)

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs-
/Nutzungsgrad Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
977 m²

6.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher

Ausgleichsflächen:

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens), z.B.:

- zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- zur Eingrünung und Durchgrünung des Satzungsgebietes

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb. 7 des Leitfadens	Gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m ²)
Flächen mit Eingriffsschwere Typ B	977	0,2 – 0,5	0,5	489
Gesamtfläche	977			489

gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 489 m² – siehe Anlage 3

6.5 Ausgleichsflächen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Planungsgebietes auf der folgenden Fläche nachgewiesen (siehe Festsetzungen Punkt 7).

Südliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 443 Gemarkung Oberlauterbach.

Gesamtgröße der Ausgleichsfläche 500m²

Vorgesehene Entwicklungsziele:

- Extensive Wiesenfläche/Streuobstwiese

Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche, max. ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Erste Mahd nicht vor Ende Juni. Mahdgut beseitigen. Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Tabelle des Entwicklungszeitraumes

Lebensraum als A/E-Fläche herstellbar	Ausgangssituation	Zeitdauer bis der angestrebte Zustand erkennbar ist	Zeitdauer bis Entwicklungsreifeziel erreicht ist	Bemerkung/Pflege	Notwendigkeit und Art von Erfolgskontrollen
Streuobstbestand	Neupflanzung auf Acker, Grünland, Brachen			Unterwuchs mit regelmäßiger Nutzung (Mahd oder Beweidung)	
	flachgründige mäßig nährstoffreiche Böden	5 – 10 Jahre	15 – 30 Jahre	Ziel: Kulturbezogene Nutzung	Durchführungskontrolle, mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, weitere zwischen 5. und 10. Jahr

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm. die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB auszugestalten.

Das Ausgleichserfordernis ist damit erfüllt.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu

erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und

- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Plangebiet wurden keine Tier- oder Pflanzenarten gem. Anhang IV zur FFH- Richtlinie nachgewiesen, noch finden sich Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Auch Biotope weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet, noch gibt es Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Wechselbeziehung zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

Nachdem streng geschützte Pflanzen und Tiere der o. g. Listen im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden, ist auch nicht zu erwarten oder zu befürchten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens die Populationen von geschützten Tieren und Pflanzen merklich geschwächt werden, oder sich der Erhaltungszustand einer geschützten Tier- oder Pflanzenart Vorhabens bedingt verschlechtert.

Ebenso kommt es durch das Planvorhaben nicht zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopen, die für dort wildlebende Tiere oder wildwachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Der Eingriff kann deshalb zugelassen werden, eine Befreiung nach § 62 BayNatSchG bzw. die ausnahmsweise Zulassung des Eingriffs entsprechend Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG ist nicht erforderlich.

Anderweitige zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, oder Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht notwendig.

3 Anlagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt, Wolnzach den 8. Juni 2015, geändert 15.03.2016, geändert 26. Juli 2016

Architekt Hans Koch

Bürgermeister - Stempel

der Marktrat hat am..... die obige Begründung vom..... zur
Innenbereichssatzung vom beschlossen.

Wolnzach, den

MARKT WOLNZACH

Anlage 1

Innenbereichssatzung Nr. 15 Oberlauterbach "An der Angerstraße"
Markt Wolnzach

Lageplan M 1 : 1000

Bestand: 3017 m²
intensiv gepflegte Grünfläche
Bewertung:
Kategorie I; Typ B

Bestand: 1950 m²
Bisheriger Ortsrandbereich mit
eingewachsenen Grünstrukturen
Bewertung:
Kategorie II; Typ B



Anlage 3

Innenbereichssatzung Nr. 15 Oberlauterbach "An der Angerstraße" Markt Wolnzach

Matrix zur Festlegung der KOMPENSATIONSFAKTOREN		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I <u>Gebiete geringer Bedeutung:</u> - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften -(vgl. Liste 1a)	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem.3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II <u>Gebiete mittlerer Bedeutung:</u> - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminsein, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1c erfasst - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen -(vgl. Liste 1b)	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III <u>Gebiete hoher Bedeutung:</u> - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Wälder - Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen -(vgl. Liste 1c)	Feld A III (1,0) - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 - (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)
* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen		

Nutzung	Wertkategorie	Eingriffsfläche	Typ der Eingriffsschwere B	Kompensationsbedarf
Innenbereich GRZ ≤ 0,35	I	977 qm	0,5	489 qm
Nachgewiesene Ausgleichsfläche				500 qm