



## MARKT WOLNZACH

### Einbeziehungssatzung Nr.21

### „An der Josef-Schlicht-Straße II“

#### Begründung



Übersichtslageplan, o. M.  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stand: Entwurf vom 24.09.2024

#### Anlage

Baulandentwicklung: Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß §1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie landesplanerischer Bedarfsnachweis in Verbindung mit Ziel 3.2 Z LEP (Markt Wolnzach)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.09.2024

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Baurechtliche Voraussetzungen .....	3
2.	Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung .....	3
3.	Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung .....	4
4.	Lage des Planungsgebietes.....	4
5.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):.....	5
5.2	Regionalplan Ingolstadt, Region 10: .....	6
6.	Bevölkerungsentwicklung .....	7
7.	Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen .....	8
8.	Grünordnung .....	9
9.	Immissionsschutz.....	9
10.	Denkmalschutz.....	9
11.	Verkehrsmäßige Erschließung .....	10
12.	Wasserwirtschaft .....	10
13.	Müllbeseitigung.....	10
14.	Energieversorgung.....	11
15.	Erschließung und Kosten.....	12
16.	Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege .....	12
17.	Aspekte der Energieeffizienz.....	14
	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	16

## **1. Baurechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst mit der Flurnummer 448/9 der Gemarkung Geroldshausen den Bereich an der Josef-Schlicht-Straße.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein noch unbebautes Stück Grünland im Anschluss an die bestehende Bebauung mit dörflichem Charakter an der Josef-Schlicht-Straße.

Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und wird als Grünland genutzt.

Es wird durch den Bebauungsplan 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 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in der vorliegenden Planung durch einen integrierten Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Punkte der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise werden erfüllt (siehe Anlage). Von einem 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 ist nicht anzuwenden.

## **2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung**

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die überplante Fläche ist wegen ihrer Kleinteiligkeit für die Nutzung als Grünland mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nicht mehr geeignet.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Josef-Schlicht-Straße, in einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit dem Markt Wolnzach der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzbegründungen.

- Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Zusammenhang des bebauten Ortsteils Geroldshausen
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Im näheren Umfeld sind überwiegend Einfamilienwohnhäuser und ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

Das Umfeld weist den Charakter eines Innenortsbereiches auf. Um der Topographie Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung H + E + D getroffen. Mit einer lockeren Bebauung wird ein harmonischer Übergang von der angrenzenden Bebauung zur freien Landschaft hin geschaffen.

Als Abschluss der Bebauung ist eine landschaftsgerechte Bepflanzung zur freien Landschaft hin gedacht. Konkreter Anlass der Planung ist der Bauwunsch (von nachgeborenen Einheimischen) innerhalb des Planungsgebietes. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, diesen Bauwunsch auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, soll der Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich in den Innenbereich einbezogen werden.

### **3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung**

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden.

### **4. Lage des Planungsgebietes**

Der Markt Wolnzach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm inmitten der Hallertau. Das geplante Baugebiet liegt im Ortsteil Geroldshausen im Anschluss bereits bestehender Bebauung.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) und der somit günstigen Lage zum Großraum München und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Wolnzach konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, liegt direkt nördlich angrenzend an die Wohnbebauung der Josef-Schlicht-Straße. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin leicht an. Westlich grenzt eine bestehende Hofstelle an.

Hinweis:

Beim Abriss von bestehenden Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist das besondere Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (insb. Fledermäuse oder Vögel) und die von ihnen belegten Fortpflanzung- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Zur Sicherung des gesetzlichen Artenschutzes, sollte der zu entfernende Bestand von einer fachkundigen Person auf die genannten Artgruppen untersucht werden (das Vorhandensein, gebäudebrütender Vogelarten, kann bereits vorab ausgeschlossen werden, wenn das Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeiten abgerissen wird).

Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme des Gebäudes die Nutzung als Fortpflanzung- oder Ruhestätte durch o. g. Arten herausstellen, müssen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Nach dem §15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck, am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Es ist zu überprüfen, ob Teile des Baumbestandes erhalten und in die Planung integriert werden können. Dementsprechend sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeit festzusetzen.

Folgende Richtlinien sind hier maßgebend: ZTV Baum, RAS-LP 4 und DIN 18920.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nur Eingriffe in einem Abstand von mindestens 1,5 Meter von der Kronentraufe als unproblematisch angesehen werden können.

## **5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

### **5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):**

Der Markt Wolnzach ist eine im Wachstum befindliche Marktgemeinde inmitten der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Markt Wolnzach der Region 10 - Ingolstadt - zugeordnet und liegt nordöstlich der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. „Die Verdichtungs-räume 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 25.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1 (G)) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (Ziffer 3.3(G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Grundsätze des LEP 2013 „zuletzt geändert 2023“ werden auf die vorliegende Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes inmitten eines, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend den LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Geroldshausen ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

## **5.2 Regionalplan Ingolstadt, Region 10:**

Als Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt der Markt Wolnzach durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München - Ingolstadt und Ingolstadt - Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform des Raumordnungskonzeptes der Regierung von Oberbayern soll eine Verdichtung im Gemeindegebiet sinnvoll gelenkt werden. Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

Das Planungsgebiet, welches im Ortskern des Ortsteiles Geroldshausen liegt, liegt damit gemäß den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten

- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“ ... „ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (BII, Ziff. 1.1(G)).

„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.“ (BII, Ziff 1.4 (Z)).

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung an.

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (BIII, Ziff. 1.4 (Z))

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung an.

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten, sowie die Einfriedung zwischen den Grundstücken standortgerecht zu hinter pflanzen. Entsprechende Festsetzungen zur Artenauswahl werden in der Satzung getroffen.

## **6. Bevölkerungsentwicklung**

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch der Markt Wolnzach einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl beträgt 11.500. Das Wachstum unterlag in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen. So dass es in den Jahren 2004 und 2006 sogar zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl kam, während in den Jahren von 2013 bis 2015 ein von ca. 630 Einwohnern zu verzeichnen war. Auffällig ist, dass der Bevölkerungszuwachs deutlich im Zusammenhang mit der Ausweisung von Bauland steht, was darauf schließen lässt, dass es sich hierbei um den begrenzenden Faktor handelt.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Wolnzach der demographische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein eher moderates Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2014 bis 2015 beträgt 157 Personen, das entspricht 1,4%. Dies scheint ein Verdienst der Innenverdichtung, der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern im Zentrum und der Ausweisung neuer Baugebiete zu sein. Die Geburtenrate ist für den Zuwachs jedoch nicht verantwortlich, da diese mit 108 Geburten deutlich unter den Sterbefällen von 132 zurückliegt. Vielmehr wird das Wachstum von den Zuzügen verursacht.

Der durchschnittliche Haushalt besteht aus 2,6 Personen. Diese leben in Wolnzach überwiegend in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

In Wolnzach und seinen Ortsteilen sind noch ungenutzte Ressourcen für die verträgliche Schaffung von Wohnraum in guter Wohnlage vorhanden. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der A93 sowie die Nähe zur Bahnlinie München Treuchtlingen prädestiniert Wolnzach als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. In der Konsequenz müssen hier die Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden, aber auch zuziehenden Käufern zugänglich sein.

## **7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen**

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit einem Einzelhaus vor.

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene kurze Stichstraße.

Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen zulässigen GRZ werden die überbaubaren Flächen pro Grundstück festgelegt. Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig sind. Andere Nebenanlagen sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen



bezüglich der Gestaltung der Gebäude getroffen, wie z.B. zur Dachform, Deckung, Fassadengestaltung, Höhenlage usw.

## **8. Grünordnung**

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölz- oder Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandbepflanzung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitest möglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher folgende Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierzu sollen keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden. Allerdings sind an den Grundstücksgrenzen schmale Gehölzstreifen anzuordnen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume innerorts zu vernetzen und die Fläche ökologisch gegenüber der vorherigen Nutzung aufzuwerten. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung der Bauparzelle zu gewährleisten.

## **9. Immissionsschutz**

Durch die vorgelagerte teils bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung durch den Straßenlärm für die hinter liegende Bebauung gering. Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollte bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, sind diese

unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

#### **11. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung, ist durch die Josef-Schlicht-Straße vorhanden.

Für die Erschließung ist keine weitere Versiegelung notwendig.

Die Entfernung zum Ortszentrum Wolnzach beträgt ca. 5 km und ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 15 Minuten über den durchgehenden Radweg mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in den umliegenden Ortsteilen Geisenhausen und in Wolnzach in wenigen Kilometern zu erreichen. Grund- und Mittelschule, sowie das Hallertau-Gymnasium befinden sich im ca. 5 km entfernten Wolnzach. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 12 km entfernten Pfaffenhofen zu finden.

Der Bahnhof „Rohrbach- Ilm“ ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 20 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 45 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A93 Holledau Hof ist an der Anschlussstelle Wolnzach in ca. 5 Minuten zu erreichen und über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau, die A9 München - Nürnberg.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Garagen nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes, auch für Fußgänger und Radfahrer, können damit ausgeschlossen werden.

#### **12. Wasserwirtschaft**

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Geroldshausener Gruppe sichergestellt.

Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über den Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

#### **13. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt.

## 14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

Hinweis:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Ab dem bestehenden Niederspannungskabelverteiler mit der Nr. 16147-4 muss ein neues Hausanschlusskabel bis zum gewünschten Anschlusspunkt verlegt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbaulastträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlege Zonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort, bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, indem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführsysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## 15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Josef-Schlicht-Straße und die vorhandene Stichstraße.

Es fallen keine Erschließungskosten an.

Der Anschluss der Parzelle soll an das Mischsystem des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen erfolgen. Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über den Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den Mischwasserkanal einzuleiten. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes „Geroldshausener Gruppe“ anzuschließen.

## 16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölzbestand oder Gewässer auf.

Angrenzend an das Baugebiet ist bestehende Bebauung aus Wohnhäusern teilweise ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben anzutreffen.

Beurteilung der Schutzgüter:

### - Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlichen Biotopen gem. Art 23 BayNatG i.V. § 30 BNatSchG. Der Geltungsbereich ist derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt und hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch die Minimierungsmaßnahmen und Kompensation durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und dem Versickerungsgebot für Niederschlagswasser kann die Gesamtsituation für Natur, Boden und Grundwasser erhalten bleiben.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind private Grünflächen mit ausreichend standortangepassten Gehölzen festgesetzt. Einfriedungen sind mit heimischen Sträuchern zu hinter pflanzen und sockellos auszubilden, um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Es ist daher eine eher positive Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetern zu erwarten, da eher Lebensräume geschaffen als zerstört werden.

Von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht auszugehen.

- **Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Informationen zu Überschwemmungsgebieten sind im Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern bzw. Bayernatlas zu finden).

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Mischsystem eingeleitet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind gering.

- **Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Grünland ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße in Richtung Hauptstraße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weitergegeben. Wegen der lockeren Bebauung sowie der Anlage einer Frischluftschneise in Form der Erschließungsstraße ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb einer Heizungsanlage sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb des Privatgartens wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- **Schutzgut Mensch, Landschaftsbild**

Durch die zentrale Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht

sich nur unerheblich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- **Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler<sup>2</sup> zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zu Grunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung des Kleinklimas und Schaffung von Lebensraum für Kleinsäuger und Singvögel
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln.
- Festsetzungen zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge und Versickerung von Niederschlagswasser.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen, eher noch Verbesserungen von Umweltaspekten auf.

**17. Aspekte der Energieeffizienz**

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch den Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Geschossigkeit wird – angepasst an die bestehende Bebauung – auf ein für die Lage verträgliches Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dächer der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen. Da sich Dachgauben auf die Energiebilanz der Gebäude eher ungünstig auswirken, wurden diese auf ein für die Nutzung notwendiges Maß beschränkt.

*Quellen:*

- 1.) *Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de) 08.02.2018*
- 2.) *Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt*
- 3.) *Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat*

## **NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

JA

NEIN

<b>1.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>		
	Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung  Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	<b>X</b>	
<b>2.</b>	<b>Vorhabentyp</b>		
2.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 3 bzw. § 4 BauNVO)	<b>X</b> Art des Vorhabens WA § 4 BauNVO	
2.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<b>X</b>	



<b>3.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
3.1	<p>Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach Listen 1b und 1c</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen</li> </ul> <p>werden nicht betroffen.</p>	<b>X</b>	
3.2	In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<b>X</b> Fests. zur Durchgrünung	
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>		
4.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<b>X</b> Festsetz. der GRZ	

<b>5.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>		
5.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<b>X</b>	
5.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	<b>X</b>	
5.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<b>X</b> Flächige Versicke- rung von NS-Wasser	
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<b>X</b>	

<b>7.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
7.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<b>X</b>	
7.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<b>X</b>	
7.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste4).	<b>X</b> BG liegt innerhalb bebauter Ortsteile	

**Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.**