



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 41 „Pobenhausen - Schreineranwesen“

Begründung
zur Planfassung vom 19.11.2018

Auftraggeber: Gemeinde Karlskron

Hauptstr. 34
85123 Karlskron
Tel.: 08450 930-0
Fax: 08450 930-25
e-mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Judith Flacke Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	2
2.1	Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung.....	2
2.2	Umgriff Plangebiet und Bestand	2
3	Übergeordnete Planungen, Verfahren	2
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan: Planungserfordernis, Verfahren	4
5	Anlass und Ziel der Planung.....	6
6	Planerisches Konzept.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	8
6.4	Bauliche Gestaltung - Einfriedungen	8
6.5	Verkehrliche Erschließung.....	9
6.6	Grünordnung	9
7	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Technische Infrastruktur	9
7.2	Niederschlagswasser	9
8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	11
10	Belange des Denkmalschutzes	11
11	Flächenbilanz	11

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Pobenhausen - Schreineranwesen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 321/1 in der Gemarkung Pobenhausen. Er hat eine Größe von rund 0,23 ha.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Karlskron liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Karlskron befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Der Hauptort ist über die beiden Staatsstraße St 2049 und St 2044 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 4 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Regionalbuslinien besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Der Ortsteil Pobenhausen liegt südwestlich von Karlskron und ist über die St 2044 an den Hauptort angebunden. Die Gemarkung Pobenhausen grenzt im Südwesten an das Gemeindegebiet von Brunnen.

2.2 Umgriff Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pobenhausen und grenzt im Südosten an die Schrobenhausener Straße (St 2044), im Nordosten an die bestehende Bebauung, im Nordwesten an private Hausgärten und im Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst das sogenannte „Schreineranwesen“.

Die ehemals vorhandenen Gebäude, Wohnhaus sowie umfangreiche, ehemals landwirtschaftlich bzw. handwerklich genutzte Nebengebäude sowie Garagen wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Topographisch gesehen liegt das Plangebiet am Rand des Donaumooses auf einer Höhe von ca. 380 bis 383 m ü. NN und fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab.

3 Übergeordnete Planungen, Verfahren

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlskron ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, 3.2 Z).

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km.

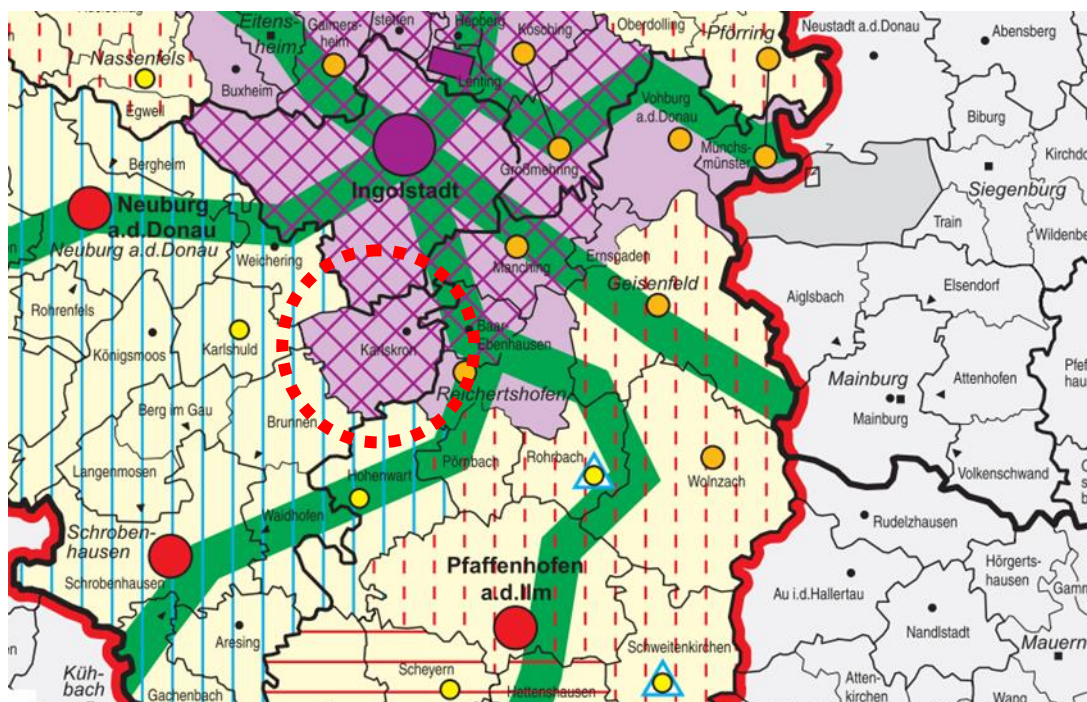


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 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.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Karlskron trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)
- Eine Zersiedlung ist zu verhindern.
- Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2006) im östlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 1 Abs. 1 BauN-VO dargestellt.

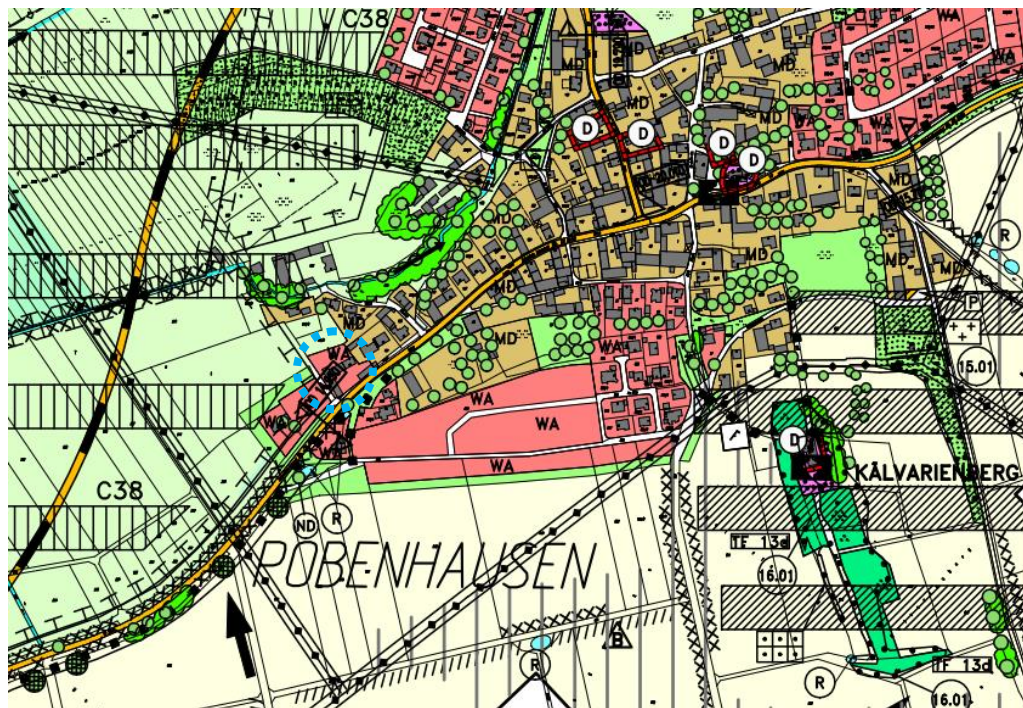


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron (i.d.F. vom 18.04.2006) mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Bebauungsplan: Planungserfordernis, Verfahren

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der ortsplannerischen Entwicklung und zur Schaffung von Baurecht für eine adäquate Nachnutzung des brachgefallenen Geländes erforderlich. Damit dient der Be-

bauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Zudem soll dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Region Ingolstadt Rechnung getragen werden durch die Nutzungsänderung und Nachverdichtung des Geländes.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und bezieht in geringem Umfang 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Fläche war ehemals baulich genutzt und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen durch die Planung nicht verloren. Lediglich im Norden des Plangebietes werden in geringem Umfang bisher im Außenbereich liegende, ehemalige Grundstücksfreiflächen, in den Umgriff einbezogen. Die geplante Wohnbebauung weist zudem eine höhere Dichte als der bisherige Bestand auf. Durch die Nachverdichtung können Außenbereichsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschont werden.

Weitere Potenziale der Innenentwicklung im Sinne von Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) oder innerhalb des Umgriffs von Bebauungsplänen stehen in Pobenhagen, aber auch im Gemeindegebiet von Karlskron, nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Karlskron hat weitere vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich aller Ortsteile geprüft und deren Verfügbarkeit bei den Eigentümern abgefragt. Es wurden rund 130 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ermittelt.

Bei einer sehr guten Rücklaufquote von ca. 70% gaben ein Anteil von nur rund 40 % der befragten Eigentümer an, dass eine Bebauung der freien Baugrundstücke geplant ist (6 in einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren, 21 in einem Zeitraum von 5 bis 15 Jahren, 6 in einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren). Dies betrifft rund 35 Baugrundstücke. Rund 60 % der Grundstückseigentümer gaben jedoch an, keine Bebauung zu wünschen, bzw. machten

keine näheren Angaben. Eine konkrete Bereitschaft zum Verkauf ihres Baugrundstücks in einen Zeitraum bis zu 15 Jahren wurde lediglich von 8 Grundstückseigentümern geäußert.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und eine Realisierung des kleinen Baugebiets am Ortsrand von Pobenhausen zweckmäßig ist.

5 Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Anwesen am westlichen Ortsrand von Pobenhausen unmittelbar am Ortsausgang wird nicht mehr bewohnt bzw. genutzt. Inzwischen wurden die Gebäude abgerissen und das Baufeld geräumt. Es besteht aktuell die Chance, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen und zu reaktivieren, so dass ein langjähriger Leerstand und Verfall der Gebäude und des Grundstücks verhindert werden kann. Die Gemeinde Karlskron möchte die Nachnutzung des Geländes unterstützen. Gerade in dieser für die Öffentlichkeit gut wahrnehmbaren, das Erscheinungsbild des Ortes prägenden Lage, legt die Gemeinde Wert auf eine angemessene Nutzung.

Zugleich besteht aufgrund der allgemeinen Situation in der Region ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, dem die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch die Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet. In Pobenhausen plant die Gemeinde derzeit keine Ausweisung eines (größeren) Wohngebiets. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, auch in Ortsteilen, in denen zurzeit keine Wohnbauflächenausweisungen anstehen, kleinere ergänzende Wohngebäude zu ermöglichen. Damit kann die Vitalität des Ortsteils gestärkt und der drohenden Abwanderung ortsansässiger Personen, insbesondere von Familien, begegnet werden. Dem Wohnbedarf in diesem Ortsteil kann auf diesem Grundstück begegnet werden.

Damit ist ein Abriss der bestehenden Bausubstanz verbunden. Das Grundstück soll so neu geordnet werden, dass der Neubau mehrerer zeitgemäßer Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) mit ortstypischen, den steigenden Bodenpreisen Rechnung tragenden Grundstücksgrößen.

6 Planerisches Konzept

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen vorrangig für Familien durch Einzel- und Doppelhausbebauung soll durch eine aufgelockerte Gebäudestellung am Ortsrand ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Die zentrale verkehrliche Erschließung erfolgt mittels einer Stichstraße mit Wendeanlage für Pkw. Um die Wendeanlage entsteht eine Art Wohnhof mit einer familiären Nachbarschaft.



Abbildung 3: Strukturkonzept (WipferPlan Mai 2018)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. 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 der hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen. Damit wird das Gebiet als Wohnstandort gestärkt und dem dringenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird dabei auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Damit soll die beabsichtigte lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern gesichert werden, um gerade jungen Familien adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Diese Struktur ist im angrenzenden Siedlungsgebiet überwiegend vorhanden, so dass sich das Neubaugebiet gut in die bestehende Struktur einfügt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt. Damit werden die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GZR um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Damit möchte die Gemeinde eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglichen, um den Flächenverbrauch andernorts in der Gemeinde einzuschränken.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, also zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Höhenlage der Gebäude und zur maximal zulässigen Wandhöhe dienen der Sicherung einer ortsangepassten Höhenentwicklung. Insbesondere am Ortsrand sollen damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt werden.

Zur Regelung der Höhenlage der neuen Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens höchstens 0,3 m über dem höchsten Niveau der Straßenachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums liegen darf. Bei Eckgrundstücken ist der höhergelegene Bezugspunkt maßgebend. Dies entspricht der ortsüblichen Höheneinstellung mit Lage der Erdgeschossniveaus in etwa auf der Höhenlage der Erschließung. Zur Sicherung vor Wassereintritt in das Gebäude ist ein leichtes Hochsetzen zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe mit 6,50 m reglementiert. Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan ordnet die offene Bauweise an. In der offenen Bauweise sind die seitliche Grenzabstände einzuhalten sowie Gebäudelängen von höchstens 50 m zulässig. Die Festsetzung orientiert sich damit an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster ist großzügig zugeschnitten und erlaubt eine individuelle Ausrichtung der Gebäude und unterschiedliche Gebäudeformen.

Garagen und Nebenanlagen werden unter bestimmten Voraussetzungen, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Voraussetzungen ermöglichen die Eingrünung der Nebengebäude und berücksichtigen die besondere Situation am Ortseingang an der Staatsstraße. So müssen Garagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze der Schrobenhausener Straße (St 2044) von mindestens 3,0 m einhalten. Vor den Garagenzufahrten ist ein 5,0 m tiefer Stauraum zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von bis höchstens 20 m² außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2,0 m einhalten. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) sind keine Garagen oder Nebenanlagen zulässig.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich einzuhalten.

6.4 Bauliche Gestaltung - Einfriedungen

Um die Durchlässigkeit des Baugebiets und einen gewissen offenen Charakter zu erzielen, wird die Höhenentwicklung der Einfriedungen auf maximal 1,20 m begrenzt. Zudem sind Mauern oder vollflächig geschlossene Zaunanlagen unzulässig, ebenso wie sichtbare Zaunsockel. Damit wird die Durchlässigkeit für den bodennahe Kleintiere gefördert. Zur Durchgrünung des Baugebiets und Verbesserung des Erscheinungsbildes wird weiterhin geregelt, dass straßenseitige Maschendrahtzäune mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Die Verwendung heimischer Gehölzarten wird empfohlen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des neuen Baugebiets soll auf der Höhe der bestehenden Zufahrt von Schrobenhausener Straße im Südosten aus erfolgen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt weiter außerhalb. Die 5,0 m breite Stichstraße mündet in eine Pkw-geeignete Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Die Stichstraße wird als Eigentümerweg errichtet.

Zur Aufstellung der Müllbehälter ist an der Schrobenhausener Straße ein Sammelstandort vorgesehen.

6.6 Grünordnung

Die am westlichen Ortsrand vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die beiden Ahorne und die Birke sichern bereits jetzt die Ortsrandeingrünung und sollen daher als Baumreihe erhalten bleiben. Im weiteren Verlauf des Ortsrandes sollen ergänzend weitere Bäume und Sträucher zur Eingrünung gepflanzt werden. Die bestehenden Bäume sind mit Sträuchern zu ergänzen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei durchschnittlichen Grundstücksflächen von rund 500 qm sind pro Bauparzelle daher im Schnitt 2 Bäume zu pflanzen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Technische Infrastruktur

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Karlskron angeschlossen werden. Da das ehemalige Schreineranwesen bereits an die öffentliche Erschließung angebunden war, kann auf die bestehende Erschließung aufgesetzt werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Arnbachgruppe gesichert.

Pobenhausen wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

7.2 Niederschlagswasser

Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Sofern entsprechende Durchlässigkeiten vorhanden sind und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist, ist das Niederschlagswasser großflächig auf den Grundstücken zu versichern. Die einschlägigen Merk- und Arbeitsblätter sowie die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Zum Schutz des Bodens und zur Förderung der örtlichen Versickerung sind zur Befestigung von Hofflächen und Wegen nur wasserdurchlässige Bodenbeläge zulässig.

Hinweise auf eine Belastung des Bodens durch Verunreinigungen oder Altlasten aufgrund der vorherigen Nutzung sind derzeit nicht bekannt.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte 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.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<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 Ortsrandeinguhrung, Austausch mit der westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung 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
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, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit für flexible Dachneigungen und Dachformen sowie flexible Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Fuß- und Radwegvernetzung in den Ortskern sowie entlang der St 2044

Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung
(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

- Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken
- Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegvernetzung in den Ortskern sowie entlang der St 2044
- Nutzung solarer Strahlungsenergie

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Standort wurde bereits baulich genutzt. Der umfangreiche Gehölzbestand auf den Grundstücksfreiflächen und die teilweise offenen Nebengebäude bieten Lebensraum für Flora und Fauna.

Bei der Ortsbesichtigung im Oktober 2018 wurde festgestellt, dass die Baufeldräumung bereits stattgefunden hat. Aussagen zum Artenschutz können daher nicht getroffen werden.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff minimiert.

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

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, 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.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2.300 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) in einer Größe von 2.045 m² weiterhin 255 m² öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Pfaffenhofen, den 19.11.2018