



## **MARKT HOHENWART**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Einziehungssatzung Nr. 11 „Freinhausen Flur Nr. 27 und 27/2“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 02.03.2020

Projekt-Nr.: 2011.135

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Hohenwart**

Marktplatz 1

86558 Hohenwart

Telefon: 08443 69-0

Fax: 08443 69-69

E-Mail: [post@markt-hohenwart.de](mailto:post@markt-hohenwart.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Judith Flacke, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Stefanie Edinger-Beuschel, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regionalplan .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Grünordnung .....	8
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>9</b>
7.1	Umweltschutz .....	9
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	9
7.1.2	Schutzgut Boden .....	10
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	10
7.1.4	Schutzgut Wasser .....	10
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume .....	11
7.1.6	Schutzgut Landschaft .....	11
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	11
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
7.3	Artenschutz .....	13
<b>8</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>14</b>
8.1	Hochwasserschutz .....	14
8.2	Denkmalschutz.....	14
8.3	Klimaschutz .....	14
8.4	Bodenschutz.....	15
<b>9</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
9.1	Umgang mit Niederschlagswasser .....	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans .....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....	7

## 1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Freinhausen beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist der geplante Ausbau des Stadels an der landwirtschaftlichen Hofstelle, dem seitens des Landratsamtes aufgrund seiner Lage im Außenbereich keine Baugenehmigung erteilt werden konnte. Es wurde dazu geraten, mit einer Einbeziehungssatzung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung zu schaffen. Im Sinne einer langfristig tragfähigen Planung werden weitere Möglichkeiten der ergänzenden Bebauung eingeräumt.

## 2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die geplante Bebauung unmittelbar an den bebauten Zusammenhang anschließt und nicht weiter in die offene Landschaft hinausragt. Das Paartal als räumliche Zäsur schließt die Entwicklung nach Osten hin ab. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Durch die lagemäßig erforderliche Anbindung an die landwirtschaftliche Hofstelle, die Umnutzung des Gebäudebestands und dessen Ergänzung auf teilweise bereits versiegelten Flächen führt die Planung zu keinem nennenswerten Flächenverbrauch.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet im Ortsteil Freinhausen liegt unweit südlich der Dorfmitte, zwischen der Hohenwarter Straße und der Paar. Es grenzt im Norden an einen Abzweig der Hohenwarter Straße zur Erschließung der bestehenden Wohnbebauung. Im Süden grenzt es an Wohngebäude, die bereits in zweiter und dritter Reihe von der Hohenwarter Straße aus betrachtet, errichtet wurden.

Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 27 sowie das Flurstück Nr. 27/2 der Gemarkung Freinhausen und hat eine Größe von knapp 2.800 m<sup>2</sup>.

Die Fläche wird im Westen zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Hofflächen bebaut. Im östlichen Teil sind einige Obstbäume auf einer Wiese vorhanden, die auch zu Freizeit Zwecken und als Garten genutzt wird. Im Norden und entlang der Paar sind Graswege vorhanden, über die weitere Flächen in der Flussschleife erreichbar sind. Im Süden des Plangebiets und an der Böschung zur tieferliegenden Paar sind einige Gehölze vorhanden.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>

Das Plangebiet ist über die Hohenwarter Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

<sup>1</sup> Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, gedruckt am 27.05.2020

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Hohenwart als Kleinzentrum, dies entspricht einem Grundzentrum, dargestellt. Hohenwart liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Ingolstadt – Schrobenhausen – Aichach. Das nächstgelegene Oberzentrum Ingolstadt ist ca. 20 km entfernt.

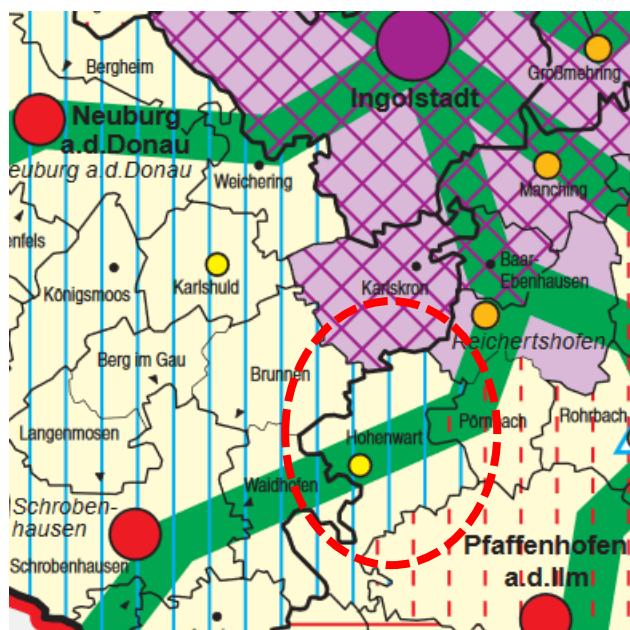


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans<sup>2</sup>

Der Markt gehört zum „ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.“

Der Ortsteil Freinhausen liegt im regionalen Grünzug des Paartals, das weitgehend als FFH- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hohenwart aus dem Jahr 1981 als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

<sup>2</sup> Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 05.05.2006



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. In der Fassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ist der Bereich als gemischte Baufläche eingetragen. Die geplante Wohnnutzung ist mit einer gemischten Baufläche vereinbar.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Hohenwart möchte mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Baurecht zur Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnzwecken und zur Errichtung von Wohngebäuden im rückwärtigen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle schaffen. Für nicht privilegierte Nutzungen besteht bislang kein Baurecht. Die Planung dient dazu, der ortsansässigen Bevölkerung die Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz sowie Einzelbauvorhaben zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Auch wenn die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde vorrangig am Siedlungsschwerpunkt Hohenwart – Klosterberg – Thierham stattfindet, soll durch die Einbeziehung einzelner Flächen in den Siedlungszusammenhang der Erhalt der - die Kulturlandschaft mitprägenden - Ortsteile gesichert werden. Zudem kann damit der Verbleib der jungen Generation im Dorf gefördert und einer Überalterung entgegen gewirkt werden.

Die Planung wird verträglich in das Ortsbild eingebunden und mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Belange von Umwelt- und Naturschutz werden ebenfalls berücksichtigt.

Im Zuge der Planungen wurden Alternativen geprüft, insbesondere zur Lage der Bau-räume und zu grünordnerischen Maßnahmen am Flussufer. Der Umgriff des Plans

wurde nunmehr so gewählt, dass ein bestehendes Nebengebäude, das landwirtschaftlich genutzt wird, weiterhin im Außenbereich liegt und als solches dort weiterhin privilegiert zulässig ist.

## **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets.

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, hier also bis maximal 0,45 bzw. 45% der Grundstücksfläche, überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Angepasst an die umgebende Bebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird zugleich eine kompakte Gebäudeform als wesentliche Voraussetzung für eine Gebäude mit geringem Energieverbrauch (günstiges A/V-Verhältnis) ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen erfassen gemäß der o. g. Planungsziele im Norden den bestehenden Stadel und den Bauraum für ein Wohngebäude sowie im Süden eine bereits befestigte Fläche für ein weiteres Gebäude. Bei der Lage der Bauräume wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme noch nicht befestigter Flächen möglichst gering zu halten und den Erhalt wertvoller Bäume zu sichern.

Zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise werden ferner als Dachform gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First vorgegeben.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

### **6.1 Grünordnung**

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten



sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden kartiert und, sofern erhaltenswert, als solche festgesetzt. Das gilt insbesondere für die alten Obstbäume auf dem Grundstück. Sie sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Zur Durchgrünung der Flächen ist je 500 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Die Strukturvielfalt im Plangebiet wird damit nachhaltig gestärkt.

Um eine abriegelnde Wirkung im Nahbereich der Paar zu vermeiden und eine entlang der Flusslandschaft typische Artenauswahl zu erleichtern, sind Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten nicht zulässig.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

### **7.1 Umweltschutz**

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

#### **7.1.1 Schutzgut Klima und Luft**

Die Fläche wird im Westen zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Hofflächen bebaut. Im östlichen Teil sind einige Obstbäume auf einer Wiese vorhanden, die auch zu Freizeitwecken und als Garten genutzt wird. Grünflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen erfolgt zum Großteil auf bereits versiegelten Flächen oder Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dennoch führt die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Luft. Aufgrund des geringen Planumfangs

und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung. Frischluftschneisen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

#### **7.1.2 Schutzgut Boden**

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) gibt für den Umgriff der Einbeziehungssatzung „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ an. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes auf unversiegeltem Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl gemindert. Auch können die Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Durchgrünung gesichert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.3 Schutzgut Fläche**

Durch das Vorhaben wird Baurecht für Wohnbebauung in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand von Freinhausen geschaffen.

Im Flächennutzungsplan ist in der Fassung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Bereich als gemischte Baufläche eingetragen. Diese Darstellung schafft die Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung über die Hohenwarter Straße bzw. über einen im Norden verlaufenden Abzweig der Hohenwarter Straße sichergestellt. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinzukommt, dass die Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht keine regional hohe Eignung für die landwirtschaftliche Produktion aufweist. Laut BayernAtlas liegt eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit (Grünland) des Bodens vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.4 Schutzgut Wasser**

Ein Datenabruf beim Bayernatlas hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen bzw. festgesetzter Überschwemmungsgebiete befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß des Regionalplans der Region Ingolstadt werden von der Planung berührt. Oberflächengewässer liegen im Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Durch die Bodenbeschaffenheit und die zulässige Versiegelung von Flächen ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und des geringen Planumgriffs ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes jedoch von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten sind.

### **7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust überwiegend geschotterter bzw. versiegelter Flächen zur Folge. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten werden (Erläuterungen siehe Pkt. 7.3 dieser Begründung). Weiter wird im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung der Strukturreichtum in der Landschaft aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Durchgrünung erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsmittelpunkts von Freinhausen, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Durch die beabsichtigte Durchgrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Hinzukommt, dass die Baugrenze so gewählt wurde, dass geplante Wohngebäude nicht weiter in die freie Landschaft vordringen, als die Bestandsbebauung im Osten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetreffenheit befürchten lassen.

## **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise<sup>3</sup> alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. Erweiterte Auflage Januar 2003. München

<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	
	Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1.</b>	<b>Vorhabentyp</b>	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art des Vorhabens: Schaffung von Wohnraum, keine Gebietsausweisung nach BauNVO</i>
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
2.1	Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c, - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III & IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder - Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahme: Durchgrünung</i>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</i>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	

4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</i>
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>		
	Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1	Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/ Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahme: Ergänzung bestehender Baumpflanzungen</i>

### 7.3 Artenschutz

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Reichertshofen“ (7334) ausgewertet.

Der Altwasserarm, der im Westen an das Planungsgebiet angrenzt, ist als Biotop (Nr.7334-1028-001 Altwasser bei Freinhausen) kartiert. Das Biotop ist gleichzeitig als ABSP-Fläche (Nr. B97) gekennzeichnet. Beide Flächen werden von der Planung nicht tangiert.

ASK-Punktnachweise sind im Planungsgebiet bzw. im Umfeld nicht vorhanden.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde Ende Mai 2020 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Zum Schutz etwaiger Brutvögel dürfen Baumfällungen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit erfolgen, d.h. von 1.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres. Im Vorgriff muss jedoch ausgeschlossen werden, dass sich in den Gehölzen keine dauerhaft besetzten Nester und Höhlen befinden (§ 44 BNatSchG).

Baumhöhlen, Ast- und Rindenspalten, die als Fledermausquartier dienen könnten, sind derzeit nicht vorhanden. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

## **8 Weitere Belange**

### **8.1 Hochwasserschutz**

Das Gelände grenzt im Westen an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Paar. Eine Betroffenheit kann aufgrund der Topographie und der vorhandenen Erfahrungswerte ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt rund 2 m höher als der Talraum der Paar.

### **8.2 Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

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

### **8.3 Klimaschutz**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im

Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dazu können verschiedene regenerative Energieträger eingesetzt werden.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Sicherung unversiegelter Freiflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung zur Ausnutzung von Solarenergie
- Erhalt der bestehenden Gehölze zur Bindung von CO<sub>2</sub>
- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

#### **8.4 Bodenschutz**

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

### **9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Nachverdichtung kann an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Die bestehenden Hausanschlüsse werden weiterhin genutzt. Wesentliche Auswirkungen oder ein Ergänzungsbedarf sind aktuell nicht erkennbar.

Momentan ist das Plangebiet von der Hohenwarter Straße aus über die Hofstelle erschlossen. Langfristig soll das Grundstück im Norden verkehrlich über den nördlich angrenzenden Weg erschlossen werden. Hier wurden die entsprechenden Regelungen bereits getroffen. Ebenso besteht im Süden eine Zuwegung, die als Erschließung für den südlichen Bauraum in Frage kommt. Die notwendigen dinglichen Sicherungen sollen, falls es zu einer Grundstücksteilung kommt, zu gegebener Zeit vorgenommen werden.

## 9.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Im Sinne eines zeitgemäßen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals und des gesamten Entsorgungsnetzes soll darüber kein weiteres Niederschlagswasser abgeleitet werden. Es wird daher empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden (Paar, Gewässer II. Ordnung).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalte-räumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungs-systemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.