

GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „DÖRNDORF“

Begründung

zur Planfassung vom 21.01.2021

Projekt-Nr.: 7610.001

Auftraggeber:

Gemeinde Denkendorf

Wassertal 2

85095 Denkendorf

Telefon: 08466 9416-0

Fax: 08466 9416-66

E-Mail: poststelle@gemeinde-denkendorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bauleitplanverfahren | 4 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 4 |
| 3.1 | Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets..... | 4 |
| 3.2 | Bestandssituation im Plangebiet..... | 5 |
| 4 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 4.1 | Ziele der Landesplanung | 6 |
| 4.2 | Ziele der Regionalplanung..... | 6 |
| 4.3 | Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.4 | Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne | 8 |
| 5 | Planungsziele | 8 |
| 6 | Planungskonzept | 8 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept..... | 9 |
| 6.2 | Verkehrskonzept | 9 |
| 6.3 | Grünordnungskonzept | 10 |
| 7 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | 10 |
| 8 | Belange des Umweltschutzes | 10 |
| 8.1 | Schutzgut Klima und Luft..... | 10 |
| 8.2 | Schutzgut Boden | 10 |
| 8.3 | Schutzgut Fläche..... | 11 |
| 8.4 | Schutzgut Wasser | 11 |
| 8.5 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume | 11 |
| 8.6 | Schutzgut Landschaft | 12 |
| 8.7 | Wechselwirkungen der Schutzgüter | 12 |
| 9 | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung | 12 |
| 10 | Belange des Immissionsschutzes | 14 |
| 11 | Belange des Denkmalschutzes | 15 |
| 12 | Belange des Klimaschutzes | 15 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 13 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 14 | Umsetzung und Auswirkung der Planung | 16 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|---|
| Abb. 1: | Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung) | 5 |
| Abb. 2: | Fotodokumentation - links: Blick Richtung Osten, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 03.03.2020) | 5 |
| Abb. 3: | Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. | 7 |
| Abb. 4: | Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. | 8 |

1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Dörndorf" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus in zweiter Baureihe im rückwärtigen Bereich der Riedenburger Straße. Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einzubeziehen, wird die Fläche städtebaulich überplant.

2 Bauleitplanverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Im Norden besteht unmittelbar eine Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Im Westen folgt der Siedlungsrand in einer Entfernung von ca. 135 m zum Plangebiet. Nachdem der Planbereich somit von zwei Seiten baulich gefasst wird und zudem die Erschließung des Grundstückes über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert ist, ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von ca. 1.655 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche der Fl.Nrn. 325/2 der Gemarkung Dörndorf.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Dörndorf, abgerückt von der Riedenburger Straße in zweiter Baureihe. Das Vorhaben schließt im Norden an ein Wohnhaus mit Nebengebäuden an. Die Nebengebäude werden derzeit als Werkstatt und Lagerfläche genutzt. Im Nordwesten grenzt ebenso ein Wohnhaus mit Privatgarten an. Im Osten, Süden und Südwesten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter im Westen besteht eine gemischte Bebauung, aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben entlang der Riedenburger Straße.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Die Nutzung der zu überplanenden Fläche ist zweigeteilt. Der nördliche Teilbereich ist geschottert und dient als Lagerfläche. Der südliche Teilbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiesenfläche). Der Planbereich weist keine Gehölzstrukturen auf. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Riedenburger Straße.



Abb. 2: Fotodokumentation - links: Blick Richtung Osten, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 03.03.2020)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Denkendorf wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„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.“ (G 2.2.5)

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, dem konkreten Vorhaben, der Anbindung an den Siedlungsrand und da das Plangebiet bereits teilweise versiegelt ist, wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird die Gemeinde dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Denkendorf liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Nürnberg und wird als Kleinzentrum eingestuft, welches bevorzugt zu entwickeln ist.

B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

B III 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

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

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine Aussagen (siehe Regionalplan der Region Ingolstadt - Karte 3 "Landschaft und Erholung").

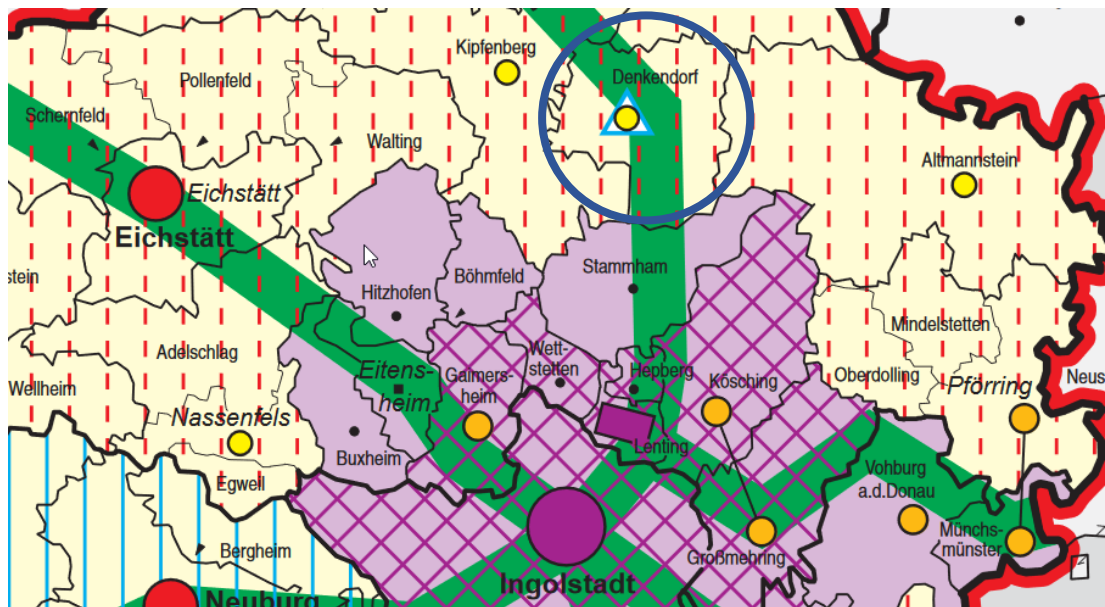


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes sind vorgesehen.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf sieht für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Das Vorhaben kann demnach nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

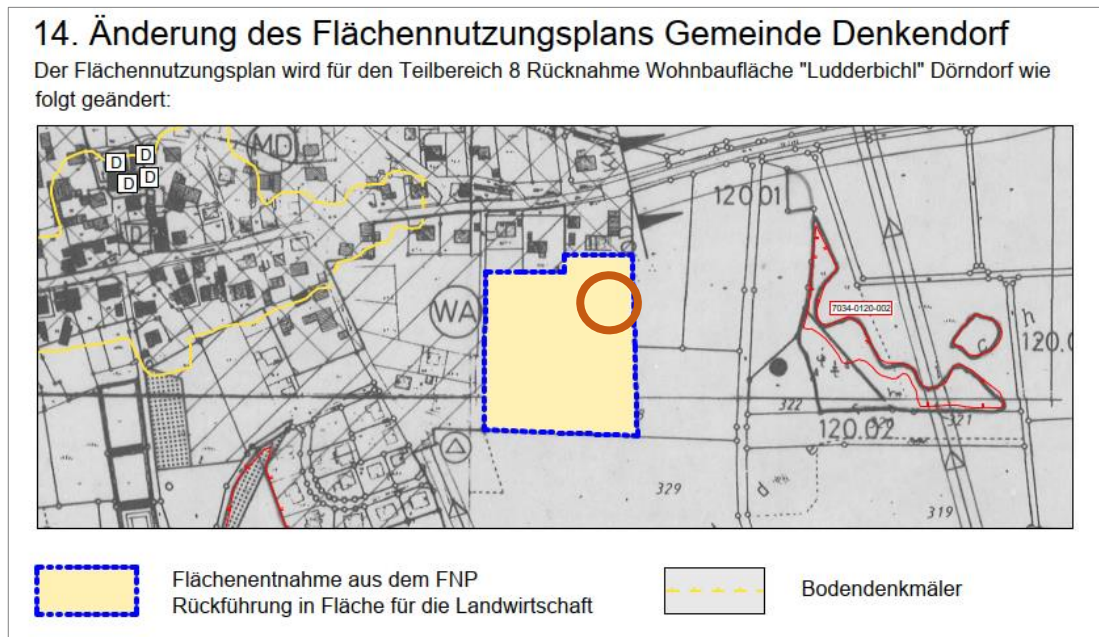


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planbereichs, o.M.

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Über den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstrecken sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Unmittelbar an den Geltungsbereich im Norden grenzt der aktuell in Aufstellung befindliche einfache Bebauungsplan „Innenbereich Ortsteil Dörndorf“ an, welcher Regelungen zur baulichen Entwicklung bisher unbeplanter Innenortsbereiche enthält. Nachdem mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung ein Grundstück im gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einbezogen wird, ist durch das Vorhaben keine direkte Betroffenheit zu erwarten.

5 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus am Ortsrand von Dörndorf. Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den Siedlungszusammenhang möchte die Gemeinde Denkendorf einer ortsansässigen jungen Familie die Möglichkeit für ein Einzelbauvorhaben eröffnen und sie somit zum Verbleib in der Gemeinde bewegen. Um das Vorhaben verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf eine angemessene Eingrünung am Ortsrand geachtet.

6 Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens 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.

6.1 Städtebauliches Konzept

Um der Ortsrandlage des Baugrundstückes gerecht zu werden und ein dem Nutzungszweck verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen GRZ ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung maßgebend. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (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 % überschritten werden, wonach maximal 45% der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es sind entsprechend der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Nachdem keine abweichenden Abstandsflächenregelungen getroffen werden, gilt Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) entsprechend. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist daher im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass ein Abrücken der geplanten Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zum nördlich angrenzenden Baubestand möglich ist. Gleichzeitig wird durch die großzügig gewählte Baugrenze eine flexible Gebäudesituierung und somit eine energetisch optimierte Bauweise ermöglicht. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung wird sichergestellt und so gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

6.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausgehend von der Riedenburger Straße im Norden über die Fl.Nr. 325/2 Gemarkung Dörndorf. Dabei wird die bestehende Zu-/Abfahrt zum Grundstück genutzt. Nachdem das Flurstück weiterhin im Besitz eines Grundstückseigentümers bleibt, kann die Zuwegung zum Plangebiet durch die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet werden. Sollte eine Teilung des Grundstücks zu einem späteren Zeitpunkt dennoch erfolgen, sollte die Eintragung eines Wegerechts zugunsten des Baugrundstücks als sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch der Zuwegungsgrundstücke erfolgen.

Nachdem das geplante Gebäude in Teilen mehr als 50 m, gemessen vom aktuellen Fahrbahnrand der Riedenburger Straße entfernt ist, ist Art. 5 BayBO entsprechend zu beachten. Demnach ist für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zum rückwärtigen Gebäude aufzuweisen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die oberirdischen Stellplatzflächen sowie die privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Weise, wie zum Beispiel wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen, herzustellen.

6.3 Grünordnungskonzept

Um das Planvorhaben angemessen einzugrünen, ist im Osten eine Bepflanzung, bestehend aus Sträuchern und Laubbäumen und im Süden eine Anpflanzung mit Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Gemeinde Denkendorf liegt gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt unmittelbar angrenzend an den Verdichtungsraum Ingolstadt. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Diese Dynamik zeichnet sich auch in der Gemeinde Denkendorf durch die Nachfrage nach Wohnraum ab. So sind beispielweise die 38 Baugrundstücke im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet Nr. XXVI „Zum Fuchsberg“ im Ortsteil Dörndorf bereits alle verkauft. Grundsätzlich ist die Gemeinde bemüht aktiv die Nachverdichtung in den Ortsteilen zu fördern, jedoch stehen der Gemeinde aktuell keine geeigneten Flächenpotenziale im Innenort zur Verfügung, welche sich für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung eignen. Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme und da das Plangebiet bereits teilweise versiegelt ist, ist das Vorhaben mit einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung vereinbar. Zudem wird die Bodenversiegelung durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein notwendiges und bezogen auf die Ortsrandlage verträgliches Maß reduziert. Aufgrund des konkreten Vorhabens ist zudem mit einer zeitnahen Umsetzung zu rechnen.

8 Belange des Umweltschutzes

Mit 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.

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatisch fungiert die vom Planvorhaben betroffene Grünlandfläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Nachdem die planbedingte Flächenversiegelung vornehmlich auf der bereits vorhandenen Schotterfläche erfolgt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit.

8.2 Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000)² gibt für den Planbereich fast ausschließlich Braunerde über Terra fusca aus (skelett-führendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonat-

² Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas PLUS (Datenabruf am 06.03.2020).

gestein) als vorherrschenden Bodentyp an. Gemäß der Bodenschätzungskarte weist die Grünlandfläche aufgrund des Vorkommens von schwerem Lehm den Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion auf.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Im Bereich der privaten Gartenfläche und der Ortsrandeingrünung können sich diese jedoch wiedereinstellen. Ein Verlust von fruchtbarem Boden ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weiter sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs als gering zu bewerten.

8.3 Schutzgut Fläche

Nachdem durch das Vorhaben lediglich Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen wird, der Eingriff zum Teil auf einer teilversiegelten Fläche erfolgt, ein Verlust von fruchtbarem Boden nicht zu erwarten ist und durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl der Eingriff minimiert wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten.

8.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb wassersensibler Bereiche.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze und die privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs als gering zu bewerten.

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Das gesamte Gemeindegebiet Denkendorf und somit auch der Planbereich liegen innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (NP-00016). Schutzziele sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Weitere nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind von der Planung nicht betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung vor. In einer Entfernung von ca. 150 m östlich zum Plangebiet befindet sich ein Halbtrockenrasen (Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, B-7034-0120-002). Getrennt über einen Gehölzgürtel ist durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust einer teilversiegelten Fläche (Schotterfläche) und eines Intensivgrünlandes zur Folge. Aufgrund der Bestandsnutzungen und der benachbarten Bebauung wirken Störfaktoren auf die Planfläche ein, wodurch von einer Beeinträchtigung streng geschützter Arten nicht auszugehen ist. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingrünungsmaßnahmen erhöhen den Struktureichtum in der Landschaft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Dörndorf. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus) und der geplanten Ortsrandeingrünung fügt sich das Vorhaben angemessen in das Landschaftsbild ein. Durch die Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand im Norden und der vorhandenen Bebauung weiter im Westen ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise³ alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Eingrünung nicht erforderlich.

³ 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.

| | | |
|-----------|--|---|
| 0. | Planungsvoraussetzungen | |
| 0.1 | <u>Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan</u> Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| 1. | Vorhabentyp | |
| 1.1 | <u>Art der baulichen Nutzung</u> Es handelt sich beim Vorhaben um Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), in einem allgemeinen Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) zulässig sind? | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art des Vorhabens: Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus</i> |
| 1.2 | <u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| 2. | Schutzgut Arten und Lebensräume | |
| 2.1 | Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c, • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder • Waldflächen werden nicht betroffen. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Das Plangebiet liegt im Naturpark "Altmühltal". Durch das Vorhaben sind die Schutzziele nicht betroffen. Ein Eingriff in Flächen höherer Bedeutung liegt demnach nicht vor. |
| 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 Maßnahmen: Ortsrandeingrünung</i> |
| 3. | Schutzgut Boden | |
| 3.1 | Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Festsetzung zum vorsorgenden Bodenschutz</i> |
| 4. | Schutzgut Wasser | |
| 4.1 | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: 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. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasser-durchlässige Beläge | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung der GRZ; Festsetzung zum vor-sorgenden Bodenschutz</i> |
| 5. | Schutzgut Luft/Klima | |
| | Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| 6. | Schutzgut Landschaftsbild | |
| 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. Erläuterung: Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorische 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 Maßnahmen: Ortsrandeingrünung</i> |

10 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die nördlich an den Planbereich angrenzenden Nebengebäude auf der Fl.Nr. 325/2, werden als Lagerfläche und Werkstatt genutzt. Die im Umfeld zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen weisen entweder keine Tierhaltung mehr auf oder werden bereits durch den Baubestand in ihrem Betrieb reglementiert. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen vereinbar. Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen auf das Vorhaben aus benachbarten Nutzungen zu erwarten.

11 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

12 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 - 1164 kW/m².⁴ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

⁴ Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf am 07.08.2019).

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima.
- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte.

13 Ver- und Entsorgung

Altlasten

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 zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Um Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen, wird eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einbezogen. Durch geeignete Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Es sind durch das Vorhaben keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.