



STADT VOHBURG A. D. DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Einbeziehungssatzung „Oberwöhr Flst. 1678/2“

Begründung

zur Planfassung vom 16.01.2024

Projekt-Nr.: 1092.098

Auftraggeber:

Stadt Vohburg a. d. Donau

Ulrich-Steinberger-Platz 12
85088 Vohburg a. d. Donau

Telefon: 08457 9292-0

Fax: 08457 9292-20

E-Mail: stadtverwaltung@vohburg.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.....	5
3.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Ziele der Landesplanung	5
4.2	Ziele der Regionalplanung.....	6
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	7
5	Planungsziele	8
6	Planungskonzept	8
6.1	Städtebauliches Konzept.....	8
6.2	Verkehrskonzept	9
6.3	Grünordnungskonzept	9
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	9
8	Natur- und Artenschutzes	10
8.1	Umweltschutz	10
8.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	10
8.1.2	Schutzgut Boden	10
8.1.3	Schutzgut Fläche.....	11
8.1.4	Schutzgut Wasser	11
8.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	12
8.1.6	Schutzgut Landschaft	12
8.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	12
8.2	Naturschutz	12
8.3	Artenschutz	13
9	Weitere Belange	13
9.1	Immissionsschutz	13
9.2	Denkmalschutz.....	13

9.3	Klimaschutz.....	14
9.4	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	15
10	Ver- und Entsorgung.....	15
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	6
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a. d. Donau mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	7

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ein- griffsregelung	
-----------	---	--

1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Vohburg a. d. Donau hat in seiner Sitzung vom 19.09.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Oberwöhr Flst. 1678/2“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ein Grundstück mit Lage im derzeitigen Außenbereich. Durch die Planung soll das Grundstück in den Ort einbezogen und so bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen werden.

2 Bauleitplanverfahren

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

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Die geplante Bebauung schließt im Norden und Westen unmittelbar an den bebauten Ort an und führt die aktuelle Siedlungskante im Südosten des Hauptortes angemessen weiter. Eine sachliche Prägung der Baufläche lässt sich anhand der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Planbereichs ableiten. Damit ist eine räumliche und sachliche Prägung der Baufläche durch die Umgebungsbebauung gegeben. Die Erschließung erfolgt von Norden über den Kapellenplatz und ist somit im Bestand gesichert. Öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Das Planvorhaben ist demnach 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).

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es erfolgt ein einstufiges Verfahren. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumgriff von rund 800 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr.1678/2 Gemarkung Oberwöhr.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten des Hauptortes. Die im Norden und Westen an das Plangrundstück angrenzende Bebauung mit ihrem dörflichen Charakter ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden geprägt. Im Osten folgt die freie Feldflur und im Süden ein Privatgrundstück, gefolgt von der Waldstraße. Die Waldstraße sowie die südlich gelegene Ilm definieren in diesem Bereich den aktuellen Siedlungsrand.

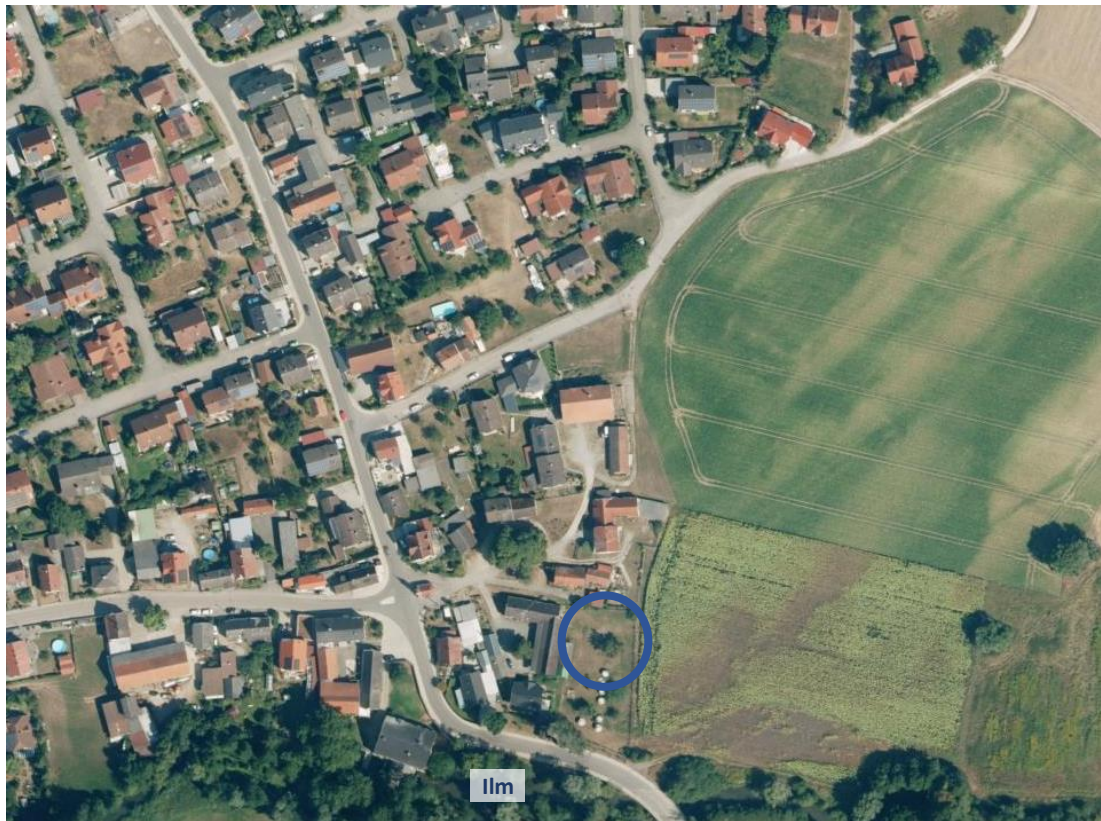


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.¹

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Aktuell stellt sich das Plangebiet als intensiv genutztes Grünland dar. Im Nordosten befindet sich ein Strauch im Bestand. Der aus dem Luftbild zu entnehmende Baum inmitten des Plangrundstücks bestand bereits zum Zeitpunkt der Ortseinsicht (Mai 2023) nicht mehr.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Stadtgebiet Vohburg a. d. Donau dem allgemein ländlichen Raum

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand Januar 2024

zugeordnet. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme sowie der Anbindung an den Siedlungsbereich wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird der Stadt Vohburg a. d. Donau die zentralörtliche Funktion „Unterzentrum“ mit Lage im allgemein ländlichen Raum zugewiesen.

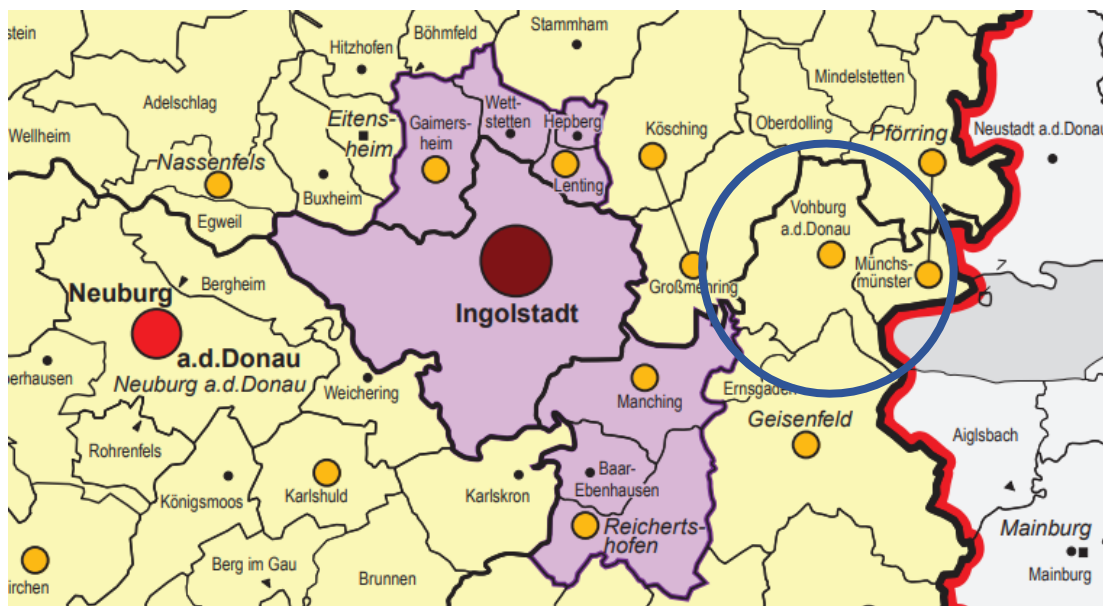


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

- 3.1.1 (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.

² Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 „Raumstruktur“ 19. Dezember 2022

- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung zum Punkt Siedlungsstruktur wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Maßnahmen zur Eingrünung der Baufläche am Ortsrand werden getroffen.

Aufgrund der Nähe zur Ilm grenzt das Plangebiet an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 13 „Ilmtal“ und den ausgewiesenen regionalen Grünzug Nr.: 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ an. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines regionalen Biotopverbundes. Aktuell begrenzt die Waldstraße im Südosten des Hauptortes die Siedlungsentwicklung in Richtung Ilm. Die geplante Bebauung liegt im rückwärtigen Bereich der Waldstraße und rückt dabei nicht weiter zur Ilm vor als die unmittelbar westlich an das Vorhaben angrenzende Bestandsbebauung. Auch dringt die geplante Bebauung in Richtung Osten nicht weiter in die freie Landschaft vor als die im Norden folgende Bestandsbebauung. Von einer Abriegelung wichtiger Kernlebensräume ist daher nicht auszugehen. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (Intensivgrünland) bereits verändert. Der Luftaustausch ist durch die angrenzende massive Bestandsbebauung im Westen beeinträchtigt. Von einer Verschlechterung durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen. Zudem stellt das betroffene Grundstück derzeit keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge dar. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben ist somit nicht zu erwarten.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

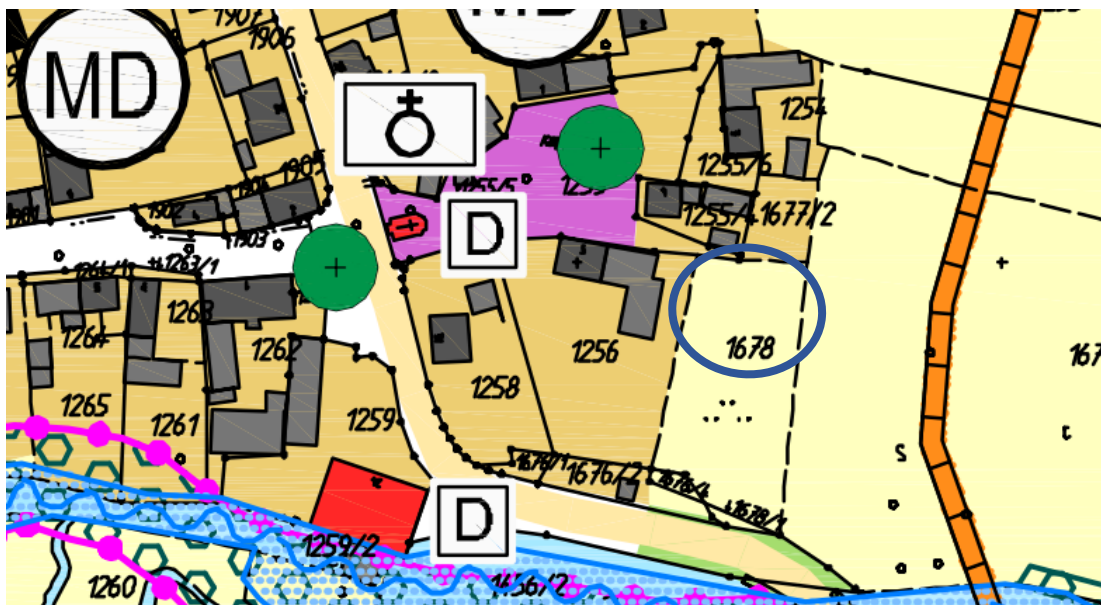


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a. d. Donau mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg a. d. Donau stellt für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

5 Planungsziele

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ort einzubeziehen und so die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Planung ermöglicht die Umsetzung eines Einzelhauses mit maximal 2 Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung führt das Vorhaben zu einer maßvollen Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers.

Ziele der vorliegenden Planung sind eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung, der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz finden ebenfalls Berücksichtigung.

6 Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen sowie im Übrigen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird.

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sich das Vorhaben angemessen in die ortstypische Baustruktur einfügen. Hierzu wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

Aufgrund der Lage des Planumgriffs innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ilm wird eine hochwasserangepasste Bauweise (Wasserspiegel bei HQ100 + 15 % Klimazuschlag zzgl. 0,50 m Freibord) festgesetzt und so den Anforderungen an den Hochwasserschutz Rechnung getragen. Unterer Bezugspunkt für die Höhe des Hauptgebäudes ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Für die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss gilt als Mindestmaß 355,74 m ü. NHN und als Höchstmaß 356,04 m ü. NHN. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes wird eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt. Unter Berücksichtigung von möglichen Unstimmigkeiten in der späteren baulichen Umsetzung des Planvorhabens wird durch die Definition eines Höchstmaßes den Bauherrn ein vertraglicher Spielraum bei der Höhenentwicklung des Gebäudes eingeräumt. Die Umsetzung der hochwasserangepassten Bauweise zieht Geländeänderungen auf dem Plangrundstück nach sich. Um diese auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken, wird festgesetzt, dass Geländeänderungen nur soweit zulässig sind, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung und Erschließung der Gebäude erforderlich sind. Darüber hinaus werden Aufschüttungen am Hauptgebäude für eben-

erdige Zugänge sowie für einen höhengleichen Anschluss von Freisitzen und Terrassen an die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss zugelassen. Der Kapellenplatz liegt im Bereich der Grundstückszufahrt auf einen Höhenniveau von im Mittel 355,30 m ü NHN.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze erfasst gemäß der genannten Planungsziele den Bau- raum für ein Wohngebäude. Zugunsten einer flexiblen Grundstückseinteilung dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Terrassen und deren Überdachung sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. Bei Hauptgebäuden, welche das Erscheinungsbild einer Sied- lung maßgeblich prägen, werden ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer als ortstypische Dachform zugelassen.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über den Kapellenplatz. Ein Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Grundstücks ist somit nicht erfor- derlich. Das bestehende Wegenetz land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftswege ist von der Planung nicht betroffen.

6.3 Grünordnungskonzept

Durch die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke in Richtung Osten wird eine Ein- grünung des Plangebiets erzielt und somit neue Gehölzstrukturen im Gebiet etabliert. Demgegenüber wird entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze auf- grund der benachbarten Bebauung auf eine Eingrünung verzichtet. In Richtung Süden ist eine negative Fernwirkung des Vorhabens aufgrund der uferbegleitenden Gehölze der Ilm auszuschließen. Aus diesem Grund werden keine Maßnahmen zur Eingrünung in Richtung Süden getroffen.

Durch den Ausschluss von durchgehenden Zaunsockeln wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inan- spruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Stadt Vohburg a. d. Donau verfügt über ein Leerstandskataster, in dem die Liste unbebauter städtischer Baugrundstücke aufge- führt ist. Die Baugrundstücke im Eigentum der Stadt befinden sich im Bereich aktuell in Umsetzung befindlicher Baugebiete in Irsching, Dünzing und Rockolding im Sinne eines Zwischenerwerbs im Rahmen der Baulandentwicklung. Sie werden zeitnah an private Bauherren verkauft. Die beiden weiteren Flächenpotenziale sind weitaus

größer als der erforderliche Bedarf. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen im gesamten wäre zielführend und würde einer bedarfsgerechten Baulandentwicklung widersprechen. Auf die privaten Baulücken hat die Stadt Vohburg dagegen keine Zugriffsmöglichkeiten und kann nur über Aktivierungsmaßnahmen deren Verwertung auf dem Immobilienmarkt anstoßen. Der Stadt stehen somit aktuell keine Innenflächenpotenziale zur Verfügung, welche sich für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eignen würden. Standortalternativen scheiden somit aus.

Aufgrund der Baurechtsschaffung für ein Wohngebäude wird bedarfsorientiert Bauland ausgewiesen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen finden Anwendung.

8 Natur- und Artenschutz

8.1 Umweltschutz

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 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

8.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangrundstück wird derzeit als Grünland genutzt. Grünflächen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung, da sie infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete darstellen. Die geplante bauliche Entwicklung der Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Aufgrund des geringen Planumfangs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung. Die Neupflanzung von Gehölzen hat zudem eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima sowie eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.1.2 Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) gibt für den Standort als Bodentyp vorherrschend kalkhaltigen Gley, gering verbreitet kalkhaltigen Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment an. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zwar zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, diese können sich im Bereich der Gartenflächen und der Ortsrandeingrünung wiedereinstellen. Auch ist der Verlust an Grünland aufgrund der geringen Größe des Planbereichs von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.1.3 Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird Baurecht für eine Wohnbebauung in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand geschaffen. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die benachbarte Bebauung gegeben (siehe Begründung, Kapitel 2). Auch ist die Erschließung der Planfläche gesichert. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete (Trinkwasser, Heilquellen) sind von der Planung nicht betroffen. Südlich des Plangebiets verläuft die Ilm. Das Baugebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, jedoch im wassersensiblen Bereich und ist zudem von der Hochwassergefahrenfläche HQextrem (seltenes Hochwasserereignis) betroffen. Es ist daher mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Auch muss bei extremen Hochwasserereignissen damit gerechnet werden, dass das Plangebiet von Überflutungen betroffen sein kann. Wegen der Lage zudem im faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) entsteht ein Konflikt mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche grundsätzlich zu erhalten sind. Gemäß den Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 2 und 5 kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn durch das Bauvorhaben keine oder unwesentliche nachteilige Folgen für die Hochwasserrückhaltung, den Wasserstand oder den Abfluss entstehen, oder diese Auswirkungen ausgeglichen werden können. Geeignete alternative Standorte liegen nicht vor (siehe Begründung, Kapitel 7). Eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten besteht. Die Baufläche schließt unmittelbar an den bebauten Ort an und greift den aktuellen Siedlungsrand im Norden und Osten auf. Um die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf dem Flurstück 1678/2 auf das Überflutungsgeschehen zu untersuchen, wurde die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH mit der Erstellung eines Überschwemmungsnachweis³ beauftragt. Die Untersuchung hat ergeben, dass sich durch das Bauvorhaben das Überflutungsgeschehen nicht verändert und sich keine nachteiligen Folgen für Dritte ergeben. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist für das geplante Bauvorhaben kein Ausgleich des Retentionsverlustes herzustellen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass das zu Grunde gelegte Berechnungsszenario ohne den Hochwasserschutzdeich an der Ilm simuliert wurde und für den Deich eine Sanierung geplant ist, welche das Untersuchungsgebiet von einer Betroffenheit bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis der Ilm schützen sollte. Zur Vermeidung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise von geringer Erheblichkeit.

3 Überschwemmungsnachweis für Bebauung der Grundstücke 1678 und 1678/2, Oberwöhr, in der Fassung vom 27.10.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen an der Ilm

8.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust eines Grünlandes zur Folge, welches aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Mit Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (siehe Begründung, Kapitel 8.3). Durch die vorgesehenen Anpflanzungen zur Eingrünung werden neue Gehölzstrukturen im Gebiet etabliert und somit die Struktur- und Artenvielfalt im Gebiet im Vergleich zum Ausgangszustand gestärkt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Hauptortes, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Hinzukommt, dass die zulässigen Geländeänderung auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.1.7 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 Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8.2 Naturschutz

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen. Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im Mai 2023 durchgeführten Ortseinsicht bewertet. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Ausgleich in Höhe von 650 WP (Wertpunkten) erforderlich. Der Ausgleichsbedarf wird durch den Ankauf von Ökopunkte der ÖkoAgentur Bayern gedeckt. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche wird über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Bauherren (privat) und der ÖkoAgentur Bayern erfolgen. Der Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

8.3 Artenschutz

Die Planfläche grenzt im Norden und Westen an eine Bebauung an und ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eingezäunt. Nachdem Ackerbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zudem sind in der Artenschutzkartierung TK-Blatt 723 „Karlsхуд“ keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung verzeichnet. In ca. 25 m Entfernung nordwestlich zum Plangebiet ist der Fundpunkt 1315: Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) vermerkt. Auswirkungen auf die verzeichnete Art sind durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten. Das Grundstück stellt sich derzeit als intensiv genutztes Grünland dar. Lediglich im Nordosten befindet sich ein Strauch im Bestand. Vogelnester konnten hier nicht nachgewiesen werden. Da im Plangebiet ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten ist, kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BNatSchG) ist die Rodung außerhalb der Brutvogelzeit, d. h. von 1.10. bis 28.02 durchzuführen. Sofern die Gehölzfällung zwingend innerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden muss, kann diese nur erfolgen, wenn vorab durch einen fachkundigen Gutachter bescheinigt wurde, dass keine Gehölzbrütenden Vogelarten vorhanden sind. Das Gutachten ist vor der Gehölzfällung der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

9.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Plangebiet folgendes Bodendenkmal verzeichnet: Bodendenkmal: D-1-7235-0438 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung,“

Aufgrund eines bekannten Bodendenkmals innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen

Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



Abb. 4: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.⁴

9.3 Klimaschutz

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.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m².⁵ Damit liegt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie innerhalb des Planumgriffs vor. 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.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Anpflanzungen von Gehölzen als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2024

⁵ Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Januar 2024

9.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen umgehend zu informieren.

10 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Untersuchungen des Büros Denninger GmbH⁶ haben ergeben, dass die bindigen Böden des Homogenbereiches B1, toniger Schluff und Auelehm, nach überschlägiger Einschätzung mittels Fingerprobe eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen, die nach dem DWA-Merkblatt A 138 außerhalb des versickerungsfähigen Bereichs liegt. Eine Versickerung in den unterlagernden rolligen Böden des Homogenbereiches B2 kann nicht realisiert werden, da der Mindestabstand zum Grundwasser unterschritten würde. Auf der Grundlage des durchgeführten Bodengutachtens, darf das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Wege und Verkehrsflächen können mit wasserdurchlässigen Baustoffen (Rasengittersteine, Fugenpflaster) gebaut werden, jedoch sind diese Flächen mit einer Neigung zu versehen. An den Fußlinien sind Einläufe vorzusehen, um den nicht versickernden Anteil des Niederschlagswassers über die Kanalisation abzuleiten.

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es ist mit einer zügigen Bebauung des Grundstücks seitens des Bauherrn zu rechnen. Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

6 Geotechnischer Bericht Vohburg, Waldstraße: Neubau eines Wohnhauses Flur-Nr. 1678/2 der Gemarkung Oberwöhr (Bericht-Nr. 230155-02), in der Fassung vom 08. Mai 2023, geändert am 11. Mai 2023, Ingenieurbüro Denninger GmbH, Wettstetten

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Eingriff

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Ausgangszustand	Zielzustand	Fläche (gerundet) [m ²]	Ausgangszustand [WP]	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensivgrünland genutzt	Umwandlung in Baufläche	800	3	0,30	720
Summe [WP]		800			720

Planungsfaktor		
Vermeidungsmaßnahmen	Begründung	Sicherung
1 Eingrünung der Bauflächen durch naturnahe Gestaltung	Grünflächen stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Bäume sind wichtig für das lokale Klima - sie filtern Stäube und Partikel aus der Luft und sind hervorragende Schattenspendler.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe [WP]		648

Summe Ausgleichsbedarf gerundet [WP]	650
---	------------