



## **STADT VOHBURG A.D.DONAU**

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Spielgartenweg“**

#### **Satzung und Begründung**

zur Planfassung vom 22.06.2021

Projekt-Nr.: 1092.018

Verfahren gemäß § 13a BauGB

#### **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](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik



## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Planzeichnung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Hinweise</b> .....	<b>5</b>
<b>4 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Begründung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	7
5.2 Bauleitplanverfahren.....	7
5.3 Beschreibung des Plangebietes .....	8
5.4 Übergeordnete Planungen u. planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
5.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
5.4.2 Regionalplan .....	9
5.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne .....	11
5.5 Planungsziele .....	11
5.6 Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	12
5.7 Belange des Denkmalschutzes .....	12
5.8 Belange des Klimaschutzes.....	13
5.9 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes .....	13
5.10 Ver- und Entsorgung .....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.....	8
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. ....	10
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	10
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Spielgartenweg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (gestrichelte rote Umrandung), o.M. ....	11

## PRÄAMBEL

Die Stadt Vohburg a.d.Donau erlässt aufgrund:

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

die 1. Änderung des Bebauungsplans "Spielgartenweg"

als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 1 PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



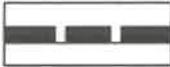
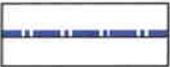
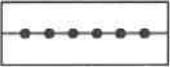
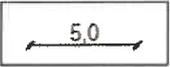
## 2 FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich

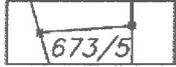
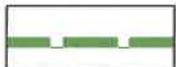
- die textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche
- die planerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg". Darüber hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg" die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg" unverändert fort.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg" gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg".

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg"
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig
- 2.2  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig
- 3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
-  Baugrenze  
Balkone mit einer Grundfläche je Balkon von maximal 14 m<sup>2</sup> sowie untergeordnete Bauteile, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der Baugrenze zulässig.  
Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenze ausschließlich in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports) zulässig.  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4 Sonstige Festsetzungen
- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- 4.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- 4.3  Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

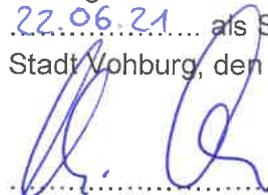
### 3 HINWEISE

- 1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 673/5
- 2  Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
- 3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg"
- 4 **Artenschutz**  
Gehölzfällungen, auf den Stock setzen und Schnitt von Gehölzen (z.B. Bäume, Sträucher, älteres Efeu) dürfen lediglich zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchgeführt werden.
- 5 **Wasserwirtschaft**  
Bepflanzungen dürfen nur mit einem Abstand - entsprechend DIN 19712 - zum Deichfuß gepflanzt werden. Beim Bau der Häuser sind die Baugrubenböschungen nach DIN 4124 auszuführen, aber nicht steiler als 60° anzulegen.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.07.20 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.21 bis 31.05.21 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.21 bis 31.05.21 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Vohburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.21 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.21 als Satzung beschlossen.  
Stadt Vohburg, den 07.07.21

  
.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister



Siegel

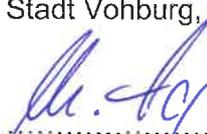
5. Ausgefertigt  
Stadt Vohburg, den 07.07.21

  
.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.07.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Vohburg, den 07.07.21  
  
.....  
Martin Schmid, Erster Bürgermeister



Siegel

## **5 BEGRÜNDUNG**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Spielgartenweg“ ist die Errichtung eines Ein- und Vierfamilienhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12 „Spielgartenweg“. Die geplante Bebauung soll auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 674/1 Gemarkung Vohburg a.d.Donau im Osten des Baugebietes errichtet werden. Nachdem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bisher nur maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind, wobei sich die zweite Wohneinheit der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen muss, kann das Vorhaben nur mit Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans ermöglicht werden.

Zugunsten einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung soll für das betroffene Baugrundstück eine dichtere Bauweise ermöglicht werden. Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 21.07.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Spielgartenweg“, beschlossen.

### **5.2 Bauleitplanverfahren**

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt (siehe Kapitel 5.6). Die Änderung erfolgte daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Nachdem der räumliche Geltungsbereich der Änderung eine Fläche von rund 1.295 m<sup>2</sup> umfasst, ist die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die 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).

### 5.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Baugebiet „Spielgartenweg“ in einer Entfernung von ca. 450 m östlich des Stadtzentrums. Das betroffene Grundstück ist von drei Seiten von Bebauung bzw. bebaubaren Grundstücken umgeben. Nördlich grenzt das Gebiet an die Donauauen. Die Erschließung des Planbereichs erfolgt von Westen über die Straße „Am Donaudamm“.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs<sup>1</sup>, o.M.

Der Planbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 674/1 Gemarkung Vohburg a.d.Donau (Flächengröße ca. 1.295 m<sup>2</sup>). Auf dem Baugrundstück befand sich zuletzt das ehemalige TV Sportheim, welches mittlerweile abgerissen wurde.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) betroffen. Aufgrund der Nähe zur Donau liegt das Plangrundstück benachbart zu dem FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Ingolstadt und Weltenburg“. Von einer Beeinträchtigung ist unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes und der Tatsache, dass das Grundstück bereits bebaut war, nicht auszugehen. Auch werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete von der Planung berührt. Der Planbereich liegt außerhalb des 100-jährlichen Hochwassersabflussgebietes der Donau. Jedoch liegt eine Betroffenheit bei einem Extremhochwasser (HQextrem - seltenes Hochwasserereignis der Donau) vor. Biotop nach amtlicher Biotopkartierung werden von der Planung nicht berührt.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Juni 2021

## **5.4 Übergeordnete Planungen u. planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **5.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) stuft das Gebiet der Stadt Vohburg strukturell als allgemein ländlichen Raum ein.

„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 [...] ausgerichtet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung. Das planerische Ziel einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung trägt den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung Rechnung.

### **5.4.2 Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird der Stadt Vohburg die zentralörtliche Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen. Die Stadt liegt im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Ingolstadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Regensburg).

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 V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Das Vorhaben ermöglicht eine Nachverdichtung und trägt so den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Es wird daher von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung ausgegangen.

Gemäß der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ liegt der Änderungsbereich benachbart zu dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 06 „Donauniederung, zu dem regionalen Grünzug Nr. 02 „Engeres Donautal“ sowie zu einem Schwerpunktgebiet

des regionalen Biotopverbundes (Biotopverbundachse Donautal). Eine direkte Betroffenheit ist durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

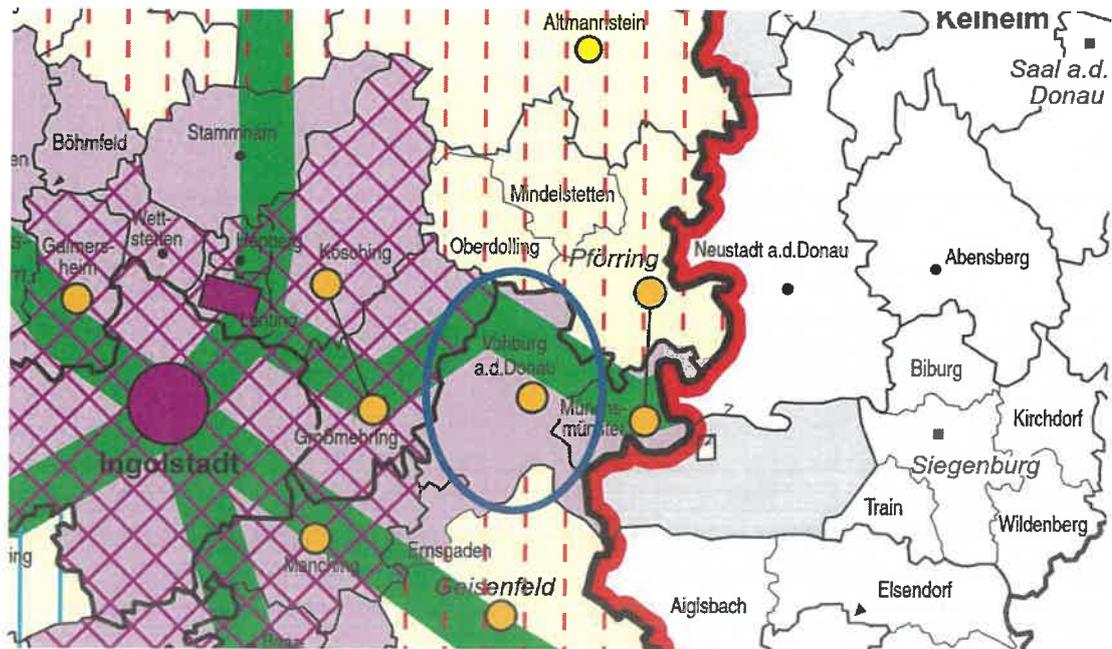


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.<sup>2</sup>

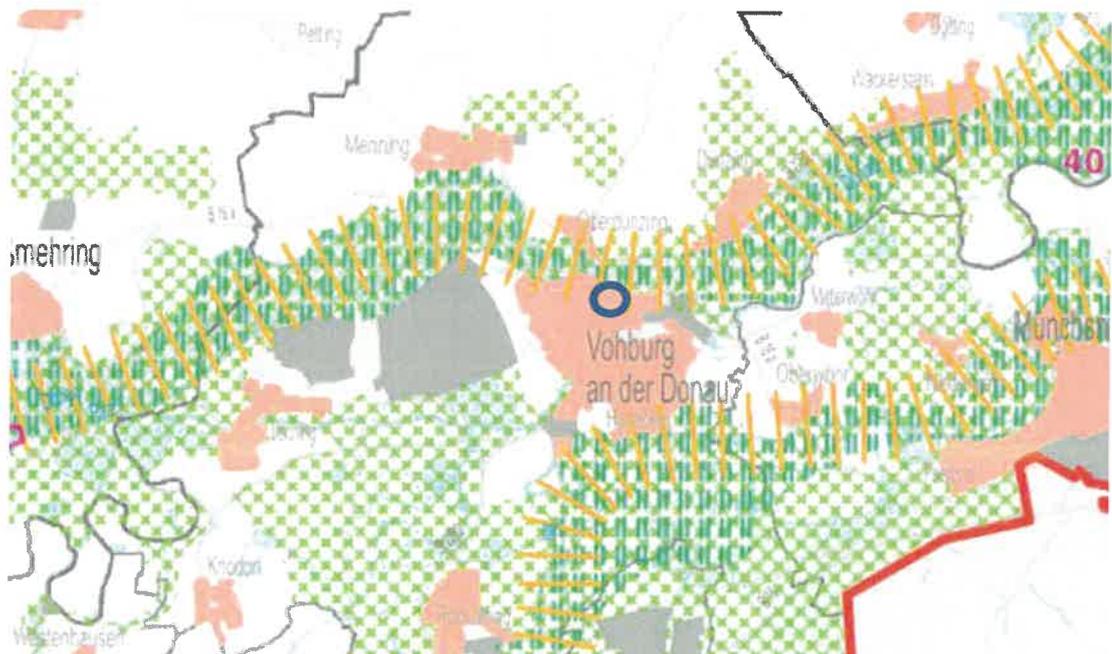


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

<sup>3</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

### 5.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Spielgartenweg“. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Spielgartenweg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (gestrichelte rote Umrandung), o.M.

Mit der vorliegenden Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan zum ersten Mal geändert. Die 1. Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich

- die textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche
- die planerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports
- die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 "Spielgartenweg".

Über diese Änderungen hinaus gelten innerhalb des Planumgriffs sowohl die Festsetzungen als auch die Begründung des Ursprungsbebauungsplans unverändert fort.

### 5.5 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Vohburg das Ziel einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung. Dabei sollen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans insbesondere zu den Gebäudehöhen, zur Grundflächenzahl sowie zur Dachgestaltung weiterhin unverändert gelten und so ein Einfügen des Vorhabens in die örtliche Struktur sicherstellen.

## 5.6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Durch die Änderung soll die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 674/1 Gemarkung Vohburg a.d.Donau mit einem Einfamilienhaus und Vierfamilienhaus ermöglicht werden. Hierzu ist eine Erhöhung der bisher höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude erforderlich. Von den bisher festgesetzten maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sollen nun insgesamt 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig sein. Dabei werden im nördlichen Grundstücksbereich maximal eine Wohneinheit und im südlichen Bereich maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen und so ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen geschaffen. Das Plangrundstück mit einer Flächengröße von rund 1.295 m<sup>2</sup> ist im Vergleich zu den restlichen Baugrundstücken mit Flächengrößen zwischen 565 m<sup>2</sup> und 670 m<sup>2</sup> wesentlich größer. Die Stadt strebt eine verträgliche Nachverdichtung an. Vor diesem Hintergrund wird die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten ausschließlich für das betroffene Grundstück für städtebaulich vertretbar angesehen.

Eine Änderung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenze ist für die Umsetzung des Bauvorhabens nicht erforderlich. Jedoch wird durch die Planung eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ausgelöst, die bisher nicht zulässig ist. Um das Planvorhaben realisieren zu können, werden daher Balkone außerhalb der Baugrenze mit einer Grundfläche je Balkon von maximal 14 m<sup>2</sup> zugelassen. Darüber hinaus gilt die bisherige Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unverändert fort.

Um den Nachweis über die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Vohburg führen zu können, ist in Bezug auf eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Errichtung von Garagen z.T. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Hierzu trifft der Ursprungsbebauungsplan bereits die Regelung, dass Garagen/Carports auch außerhalb der Baugrenzen in den hierfür gekennzeichneten Bauräumen errichtet werden dürfen. Um das Planungskonzept zu ermöglichen wird auf diese Festsetzung zurückgegriffen und auf dem Plangrundstück zwei separate Bauräume für Garagen/Carports ausgewiesen.

Die geänderten Festsetzungen sind insgesamt betrachtet mit dem Planungskonzept und der angestrebten städtebaulichen Ordnung des Baugebietes "Spielgartenweg" vereinbar. Der Charakter des Gebiets bleibt durch die Änderungen gewahrt. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 5.7 Belange des Denkmalschutzes

Nach dem bisherigen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet oder im direkten Umfeld weder Bau-, noch Bodendenkmäler. Das nächste gelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemals befestigten Altstadt. Hinzukommt, dass das betroffene Grundstück bereits bebaut war (ehemaliges TV-Vereinsheim), wodurch eine Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten ist.

Stößt man dennoch auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **5.8 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 1135 - 1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

## **5.9 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes**

Nach 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 das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

## **5.10 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Es kann daher auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden.

<sup>4</sup> Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf April 2021)