



STADT VOHBURG A. D. DONAU

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Einziehungssatzung „Dünzing Flst. 208“

Begründung

zur Planfassung vom 19.09.2022

Projekt-Nr.: 1092.096

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:

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

Dipl.-Ing. Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen	10
6.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	11
6.3	Sonstige Festsetzungen	11
6.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
7.1	Umweltschutz	12
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	12
7.1.2	Schutzgut Boden	13
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	13
7.1.4	Schutzgut Wasser	13
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	13
7.1.6	Schutzgut Landschaft	14
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	14
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
7.3	Artenschutz	17
8	Weitere Belange	17
8.1	Immissionsschutz	17

8.2	Denkmalschutz.....	18
8.3	Klimaschutz.....	18
8.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	19
9	Ver- und Entsorgung.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild und Parzellenkarte des Plangebiets.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans.....	8
Abb. 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	9

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vohburg hat am 15.03.2022 den Antrag der Bauwilligen auf Erstellung einer Einbeziehungssatzung behandelt und den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Dünzing Flst. 208“ gefasst.

Anlass der Planung ist die Ablehnung einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses aufgrund der Lage im Außenbereich. Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Wohnhauses an dieser Stelle zu schaffen.

2 Bauleitplanung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch die bauliche Nutzung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche dringt die neue Bebauung Richtung Westen nicht weiter in die freie Landschaft vor als die südlich der Dorfstraße bereits bestehende Bebauung, die sich weiter in Richtung Westen erstreckt. Mit der Satzung wird der Ortsrand an dieser Stelle abgerundet. Das Vorhaben wird direkt im Anschluss an das letzte Anwesen errichtet und soll in das Gelände eingebettet werden, um einen harmonischen Übergang bezüglich der bestehenden Höhensituation entstehen zu lassen (Überhang geplantes Bauvorhaben zu Neubebauung Dorfstraße Nr. 12).

Eine sachliche, räumliche und funktionale Prägung der Baufläche lässt sich anhand der benachbarten Wohnnutzung ableiten.

Mit einer Satzung sollen generell keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. 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 aufgestellt. Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen und die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen. Die Stadt Vohburg greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Vohburg liegt im Norden des Landkreises Pfaffenhofen, im Osten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Vohburg gehören 12 weitere Ortsteile zur Stadt. Sitz der Verwaltung ist Vohburg.

3.1 Lage und Erschließung

Der Ortsteil Dünzing liegt ca. 2 km nordöstlich von Vohburg nördlich der Donau. Er ist über die B 16A und im weiteren Verlauf über die St 2232 von Vohburg aus in wenigen Minuten erreichbar. Ingolstadt, rund 20 km westlich von Vohburg, ist in ca. 25 Pkw-Fahrminuten zu erreichen, ebenso die Bundesautobahn 9.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dünzing, am westlichen Ortsrand und nordöstlich des in den letzten Jahren in Abschnitten entwickelten Wohngebietes „Dorfgewender“. Es grenzt im Süden an die Verlängerung der Bergstraße, im Osten an bestehende Bebauung und im Norden und Westen an die freie Feldflur. Es umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 207, 208 (Feldweg), 210 (Straßenraum und Böschung) der Gemarkung Dünzing. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.200 m².

Das Plangebiet ist über die Bergstraße und die Dorfstraße erreichbar. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Anschlussstelle an die B 16a am südlichen Rand von Dünzing gegeben.

3.2 Beschaffenheit

Aktuell wird das Plangebiet als Extensivfläche genutzt. Bis vor Kurzem stand auf der Fläche ein Holzstadel und die umliegenden Flächen wurden als Bauerngarten bestellt. Der Stadel wurde abgerissen und die Nutzung aufgegeben. Die Teilflächen Nr. 209 und 2019 werden aktuell als Feldweg und extensive Böschung mit Baumbestand (Eiche) und Hecken genutzt.

Die umliegenden Flächen im Norden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt. In Richtung Osten fällt das Gelände steil ab mit einer Höhendifferenz von ca. 8,7 m zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 68. Dieses wurde kürzlich bebaut mit einem Grenzabstand westlich zum bestehenden Hang von 3 m. Östlich und südlich grenzt überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung in Form von Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) an. Weiter im Westen befindet am selben Flurstück ein landwirtschaftliches Nutzgebäude, von Einzelbäumen eingefasst. Schutzgebiete und Biotope liegen nicht im Plangebiet.



Abb. 1: Luftbild und Parzellenkarte des Plangebiets¹

Schutzgebiete und Biotope liegen nicht im Plangebiet.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von rund 373 m ü. NHN im Nordwesten und fällt ab bis auf 366 m ü. NHN im Südosten.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern stuft das Gebiet der Stadt Vohburg strukturell als ländlichen Raum ein und nennt folgende zu beachtende Grundsätze:

- 2.2.5 G „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.“

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, abgerufen am 21.06.2022, o.M., mit Kennzeichnung Plangebiet

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Stadt Vohburg die Funktion eines Grundzentrums² zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 15 km. Das Stadtgebiet wird zudem als äußere Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Münchsmünster, entlang der B 16 / B 16a weiter Richtung Regensburg) durchquert.

A II 3 (G) Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiterzuentwickeln.

A III 2 (Z) In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

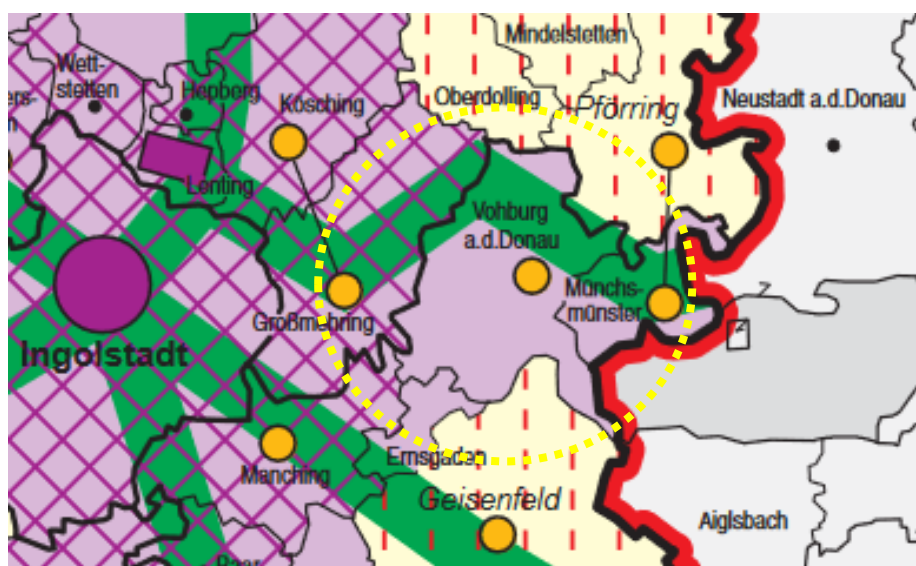


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans³

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (Auszüge):

A I 1 (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; (...).

² Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

³ Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Stadtgebiets

- A II 4 (G) Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- 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 1.3 (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.

Dünzing liegt am nördlichen Rand des Donautals, außerhalb des FFH-Gebiets und des regionalen Grünzugs, aber im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Abb. 3: Ausschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans⁴

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

- B I 8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

⁴ Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 08.09.2007, o. M., mit Kennzeichnung des Plangebiets

4.3 Flächennutzungsplan

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet eine Grünfläche vor. Das angrenzende Siedlungsgebiet ist als Dorfgebiet (MD) kategorisiert. Südlich schließen Wohnbauflächen an. Östlich an das Planungsgebiet grenzt eine Baumreihe mit erhaltenswerten und zu pflanzenden Gehölzen. Zudem sind an der Straße zwei Baumpflanzungen vorgesehen. Im Norden und Westen an die Grünfläche angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Es ist noch das amtlich kartierte Biotop Nr. B7235/202 dargestellt, welches in der derzeitigen Biotopkartierung nicht mehr aufgeführt wird.

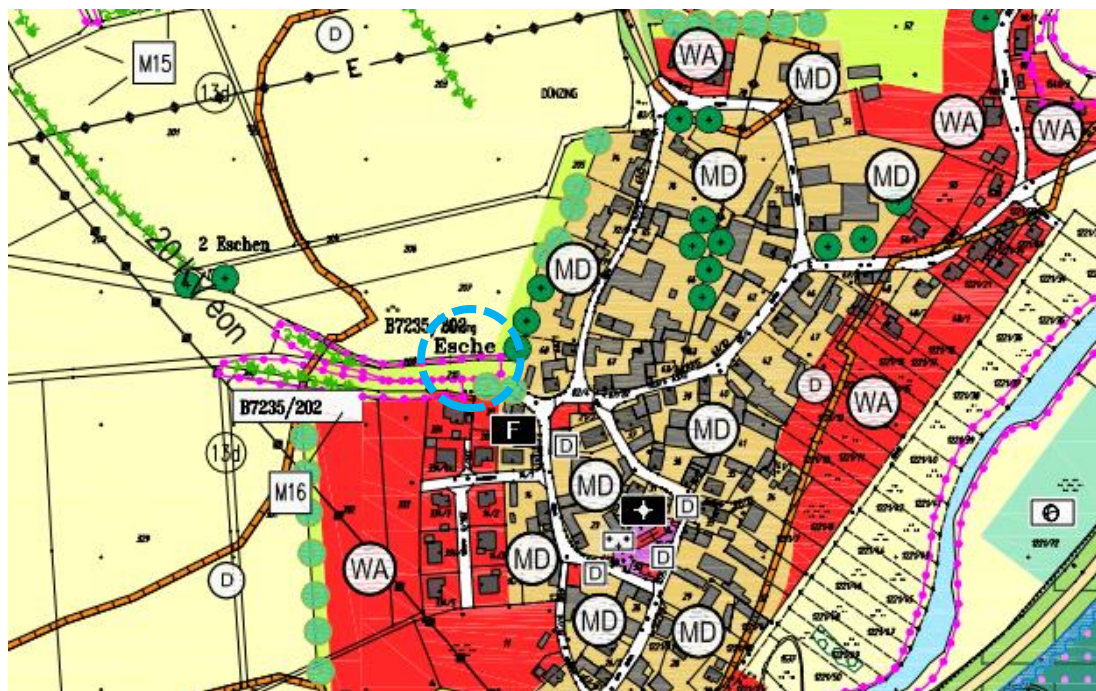


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan⁵

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht berührt. Der Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Für die Wohngebiete südlich der Verlängerung der Bergstraße im Bereich Dorfgewender gibt es Bebauungspläne, an deren Geltungsbereich die vorliegende Satzung weder nicht direkt anschließt und noch eingreift.

⁵ Flächennutzungsplan der Stadt Vohburg, (i.d.F. vom 18.03.2006, geändert am 27.06.2006), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung möchte die Stadt Vohburg der ortsansässigen Bevölkerung, und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen oder junger Familien, den Verbleib im angestammten Wohnort ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders junge Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Die Planung sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in ortsüblicher Dichte und Gestaltung vor. Das Gelände liegt an der Hangkante zum nördlichen Donauufer und soll an die benachbarte Bebauung angepasst und abgegraben werden.

Folgende wesentliche kommunalen Planungsziele liegen der Satzung zugrunde:

- Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude arrondierend am Ortsrand
- Sicherung einer ortstypischen Größe und Gestaltung
- Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange
- Sicherung der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Erhalt des prägenden Grünbestands

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

6 Festsetzungen

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen.

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 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35 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 0,52 bzw. 52% der Grundstücksfläche, überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Begrenzung der Wandhöhe, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht, erreicht. Die vorgegebene Höhenlage der

Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Erschließungsstraße und geht von einer Abgrabung der Böschung aus. Zugleich wird das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes vor eindringendem Wasser aus der Bergstraße geschützt. Das geplante Gebäude steht damit höher als gerade neu errichtete Nachbargemeinde. Der Höhenversatz erfolgt gemäß der Topographie und der bestehenden Erschließung in einem Umfang von rund 2,0 m und wird, da es sich um weniger als ein Geschoss handelt, als ortsplanerisch verträglich angesehen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Wie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden ist die Errichtung eines Einzelhauses zulässig. Bei einem Einzelhaus sind die seitlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Zur Wahrung der örtlichen Baustruktur sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Damit wird in dem geplanten Wohngebäude die Teilung in zwei Wohneinheiten oder die Errichtung einer Einliegerwohnung ermöglicht. Die Regelung ist damit so flexibel, dass eine gute Ausnutzung der Bausubstanz über alle Lebensphasen, also z. B. auch ein Verbleib im Alter mit Mehrgenerationenwohnen, möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind so gefasst, dass sie die nachbarlichen Belange berücksichtigen, eine ausreichende Ortsrandeingrünung und flache Böschungsneigung und zugleich noch Spielraum für die genaue Platzierung des Gebäudes ermöglichen. Für Terrassen einschließlich deren Überdachung sowie von Balkonen wird eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht, sofern nachbarrechtliche Belange gewahrt werden.

Die nach Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind gemäß den Regelungen der BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplatz-Satzung der Stadt Vohburg ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung zu beachten.

Zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise werden ferner als Dachform gleichgeneigte Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First vorgegeben. Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft gerade neu errichteten Gebäudes mit Walmdach werden auch Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung ist auf 22° bis 30° (Grad) reglementiert.

Aufgrund der Hanglage und des notwendigen Abtrags der Böschung nördlich der Straße sind Geländeänderungen notwendig, die überwiegend mit Böschungen, in untergeordnetem Umfang auch mit Stützmauern vorgenommen werden sollen. Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und bis zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungsunter- und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 1,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen (Gebäuden, Einfriedungen etc.) einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

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.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine ABSP Flächen. Die Festsetzung zur Grünordnung dienen der Strukturanreicherung der Fläche und der Eingrünung des Ortsrandes in das Landschaftsbild.

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung von 10 m festgesetzt. Diese ist mit einer mind. 3-reihigen Hecke bei 6 m breiter privater Grünfläche herzustellen und mit heimischen Sträuchern und einem Laubbaumanteil von 5% in angegebener Mindestpflanzdichte und -qualität zu pflanzen. Zusätzlich ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum im Zufahrtsbereich des Grundstücks zu pflanzen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Bei Pflanzung sind die Pflanzlisten für heimische Laubbäume und Sträucher zu beachten.

Bei den Pflanzungen entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist auf die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach AGBGB zu achten.

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

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird überwiegend extensiv landwirtschaftlich genutzt. Acker- und Grünlandflächen 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 einer

Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumgriffs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund bestehender Höhendifferenz im Osten und des geringen Planumgriffs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.2 Schutzgut Boden

Laut der standortkundlichen Bodenkarte ist im Umgriff der Bodentyp fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina anzutreffen. Bodenübersichtskarte ergänzen

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 ertragsfähigem Grün- und Ackerland aufgrund der Größe des Planbereichs von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Baugrundstück in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs ist der Verlust an ertragsfähigen Boden gering. Es besteht im Osten eine unmittelbare Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand, zudem wird die aktuell bestehende Höhendifferenz im Osten harmonisiert, Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer Baugrenze minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird die Herstellung von Wegen mit wasserdurchlässiger Wegedecke festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten sind.

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Flächen laut Biotopnutzungstyp Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren, den

Verlust eines Grünweges und einer Grünfläche u. Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Böschung) zur Folge. Die Böschung ist bewachsen mit heimischen Sträuchern (Holunder, Strauchweide, Hasel), Eschenjungwuchs und einem heimischen Laubbaum mittlerer Ausprägung. Der in der Böschung stockende Baum (Eiche) soll erhalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. In der Artenschutzkartierung TK-Blattes 7235 „Vohburg a. d. Donau“ sind keine Funde im direkten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und seiner Umgebung verzeichnet. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet steht dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen, da eine Beeinträchtigung der im Regionalplan der Region Ingolstadt benannten Schutzziele nicht zu erwarten ist (siehe Pkt. 4.2 der Begründung). Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhöhen den Strukturreichtum in der Landschaft. In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 7.3) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dünzing, 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 der im Plangebiet wahrnehmbare Bezug zu der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung südlich und östlich der Planfläche, zudem wird die aktuell bestehende Höhendifferenz zur östlich angrenzenden Wohnbebauung harmonisiert.

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. Nach derzeitigem Planstand ergeben sich keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit 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 neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise⁶ alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

0.	Planungsvoraussetzungen	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabentyp	
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). <i>Art des Vorhabens: reines Wohngebiet</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.3	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
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie: - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1) - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen: Eingrünung westlich und nördlich von je 10 m Breite</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

⁶ Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Dezember 2021. München

3.	Schutzgut Boden und Fläche	
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
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 Baugebiet 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 wasserdurchlässige Beläge <i>Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz, begrünte Flächen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.	Schutzgut Luft/Klima	
	Bei der Planung des Baugebiets 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 Baugebiet grenzt an die 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 Baugebiet 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 Maßnahmen: Baumerhalt, Ortsrandeingrünung im Westen und Norden</i>	
--	---	--

7.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 18.06.2022.

Das Plangebiet umfasst nach Biotop- und Nutzungskartierung die Typen: „Sonderflächen und Kleingebäude im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (P432)“; „Grünweg unbefestigt und bewachsen“ (V332); „Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)“ (V51).

Die Umgebung des Plangebiets ist im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmt, nordöstlich stockt an der Hangkante ein Feldgehölz. Südlich grenzen die Bergstraße mit Böschungsbewuchs und östlich Neubebauung an. Der Stadel, der im Luftbild noch zu erkennen ist, wurde zwischenzeitlich entfernt und auf der Fläche frisches Erdmaterial (Hangabtrag) gelagert.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Einzelstrukturen wie die angrenzende Bebauung und das Feldgehölz, diese schränken die Ansiedlung von Offenlandbrütern stark ein. Bei der Ortsbegehung konnten keine saP-relevanten Arten beobachtet werden. Auch in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wurden keine saP-relevanten Vogel- und Tierarten gesichtet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen. Der Baum in der Böschung ist zu erhalten, bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG.

8 Weitere Belange

8.1 Immissionsschutz

Das Wohngebäude ist nördlich eines bestehenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) und westlich eines Dorfgebiets (MD) geplant. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Art der Nutzung, die in der Satzung nicht geregelt ist und sich daher aufgrund des § 34 BauGB bestimmt, in die bestehende Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Höfen, einfügt. Auf die Ausweisung eines Baugebiets wird verzichtet, da im Plangebiet selbst die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige Nutzungsmischung für ein Dorfgebiet nicht hergestellt werden kann und nur in Zusammenschau mit der Nutzungsstruktur im Altbestand nachzuweisen ist.

Der allgemein zu verzeichnende Strukturwandel in der Landwirtschaft führt auch in Dünzing zu einem Rückgang der Landwirtschaft und damit auch der Tierhaltung. In Dünzing selbst ist der nächstgelegene Milchviehbetrieb mehr als 200 m entfernt. Die innerörtliche Hofstelle Dorfstraße 18 liegt in südöstlicher Richtung und wird in absehbarer Zeit die Tierhaltung niederlegen. Andere Betriebe sind weiter entfernt. Außerhalb der Ortslage, nordwestlich des Plangebiets wird Tierhaltung auf einem Aussiedlerhof betrieben.

Die Stadt Vohburg geht daher davon aus, dass in der dörflichen Gemengelage kein Erfordernis für die Erstellung eines externen Geruchgutachtens besteht. Sollten Auflagen erforderlich werden, können im Baugenehmigungsverfahren durch der zuständige Unteren Immissionsschutzbehörde geeignete Auflagen erteilt werden.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

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

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen und Pflanzgebot gegen die Hitzebelastung
- Begrenzung der Versiegelung (GRZ) und Vorgabe sickerfähiger Bodenbeläge zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser
- Vorgabe einer Mindesthöhe für die Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- vorgeschlagene Ausrichtung der Dachfläche nach Südosten zur Nutzung von Solarenergie
- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO₂-Bindung

Im Gebäudeenergiegesetz (2020) wurde für Neubauten die Verwendung mindestens einer erneuerbaren Energiequelle vorgesehen, wozu auch gebäudenaher Energiequellen wie z.B. Sonne, Wind oder Kraft-Wärmekopplung gehören. Ferner enthält das Gesetz Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Es ist davon auszugehen, dass mit weiteren gesetzlichen Vorgaben und Förderprogrammen die Nutzung erneuerbarer Energien attraktiver wird.

8.4 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird die Verwendung schadstofffreien Erdaushubs ohne Fremddanteile (Z0-Material) empfohlen. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Ein Bodengutachten liegt momentan nicht vor.

Zunächst gilt das Versickerungsgebot vor Ort über die belebte Bodenzone. Bei Nachweis, dass eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, sind andere geeignete Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser zu prüfen. Insbesondere die Nutzung des Regenwassers über Zisternen zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung wird empfohlen.

9 Ver- und Entsorgung

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Bergstraße erschlossen (Straßenbegrenzungslinie).

Mit der Aufstellung der Satzung für ein Einzelbauvorhaben wird die Situation der Ver- und Entsorgung nicht wesentlich verändert.

An die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt ist ebenso wie an das öffentliche Kanalsystem (Mischwasserkanal) anzuschließen.

Die Abfalltonnen sind termingerecht zur Abholung bereitzustellen.