



## **MARKT REICHERTSHOFEN**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 20 „Agelsberg Nord-West“, 7. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 22.06.2021

Projekt-Nr.: 2013.214

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Reichertshofen**

Schloßgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453512-0

Fax: 08453 512-60

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

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

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

Bearbeitung:

Judith Flacke, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.2	Regionalplan .....	6
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Art der Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung .....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	10
6.4	Sonstige Festsetzungen .....	11
<b>7</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>11</b>
7.1	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	11
7.2	Denkmalschutz.....	12
7.3	Klimaschutz.....	12
7.4	Bodenschutz.....	13
7.5	Hochwasserschutz .....	13
7.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ .....	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	7
Abb. 4:	5. Änderung, Auszug aus der Planzeichnung .....	8

## 1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Agelsberg Nord-West“ beschlossen.

Zuvor hatte der Marktgemeinderat am 15.12.2020 den Antrag des Bauinteressenten auf Bebauungsplanänderung im Grundsatz zugestimmt.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bereits bestehenden Siedlung und kann damit im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Grundfläche liegt bei der Größe des Plangebiets und der festgesetzten GRZ von 0,35 weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der in § 13a Abs. 1 Satz 1 festgelegt ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Das Landratsamt, Fachstelle Technischer Umweltschutz, verweist dazu auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

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

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Da es mit der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans keine Erweiterung des Baugebiets verbunden ist, führt die Planung zu keinem weiteren Flächenverbrauch.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

#### Lage

Der Ortsteil Agelsberg liegt südöstlich des Hauptortes Reichertshofen in einer Entfernung von rund 3 km.

Das Plangebiet liegt im Norden von Agelsberg nördlich der Angerstraße. Der Ursprungsbebauungsplan grenzt im Süden und Osten an die bestehende innerörtliche Bebauung, im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen an Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Teiländerung umfasst nur einen Teil des Geltungsbereichs, nämlich das Flurstück Nr. 710/11 der Gemarkung Winden am Aign im Süden des Baugebiets. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Langwiedstraße, im Übrigen an bereits bebaute Grundstücke.

#### Erschließung

Agelsberg ist über die Kreisstraße PAF 21 (Herr-von-Koch-Straße, Kreuzstraße) mit Langenbruck und Reichertshofen verbunden. Der Ort ist über die B 300 südlich von Reichertshofen und die Anschlussstelle Langenbruck der BAB 9 nördlich von Langenbruck an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Knotenpunkte sind jeweils weniger als 2 km entfernt.

Agelsberg ist an das Busnetz der Ingolstädter Verkehrsbetriebe angebunden.

Das Baugebiet insgesamt ist über Langwiedstraße erschlossen und über die Angerstraße mit der Herr-von-Koch-Straße verbunden. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ring der Langwiedstraße.

#### Beschaffenheit

Das Plangebiet beiderseits der westlichen Langwiedstraße ist inzwischen vorrangig mit Einfamilienhäusern, untergeordnet auch mit Doppelhäusern teilweise bebaut. Der Spielplatz und die weiteren Grünflächen sind hergestellt. Die unbebauten Grundstücke werden als Acker- oder Grünflächen genutzt. Das Baugebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden an die dörfliche Ortslage an.

Der Teiländerungsbereich wird aktuell als Wiese genutzt bzw. für eine Bebauung vorbereitet.



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

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand auf einer Höhe von ca. 319 m ü. NHN und steigt nach Südosten auf rund 396 bis 401 m ü. NHN an. Das betroffene Flurstück liegt auf einer Höhe von rund 398 bis 401 m ü. NHN.

Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2013) nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Reichertshofen liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.7 (G) „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

<sup>1</sup> BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, ohne Maßstab, abgerufen am 18.05.2021

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem Markt Reichertshofen die Funktion eines Grundzentrums<sup>2</sup> zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 12 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 19 km. Das Marktgemeindegebiet wird außerdem als äußere Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt und Augsburg-Ingolstadt) durchkreuzt.

- 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 weiter zu entwickeln.
- 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.

---

<sup>2</sup> 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.

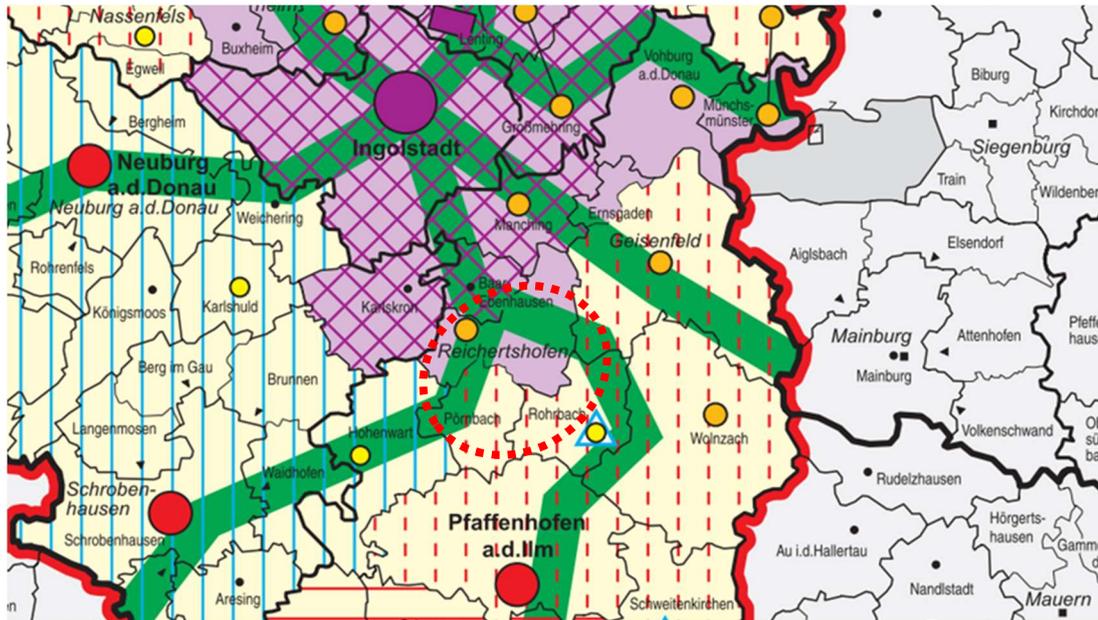


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“<sup>3</sup>

Die Siedlungsfläche von Agelsberg liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 20. Juni 2006 rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit Grünflächen und Gehölzen dar.

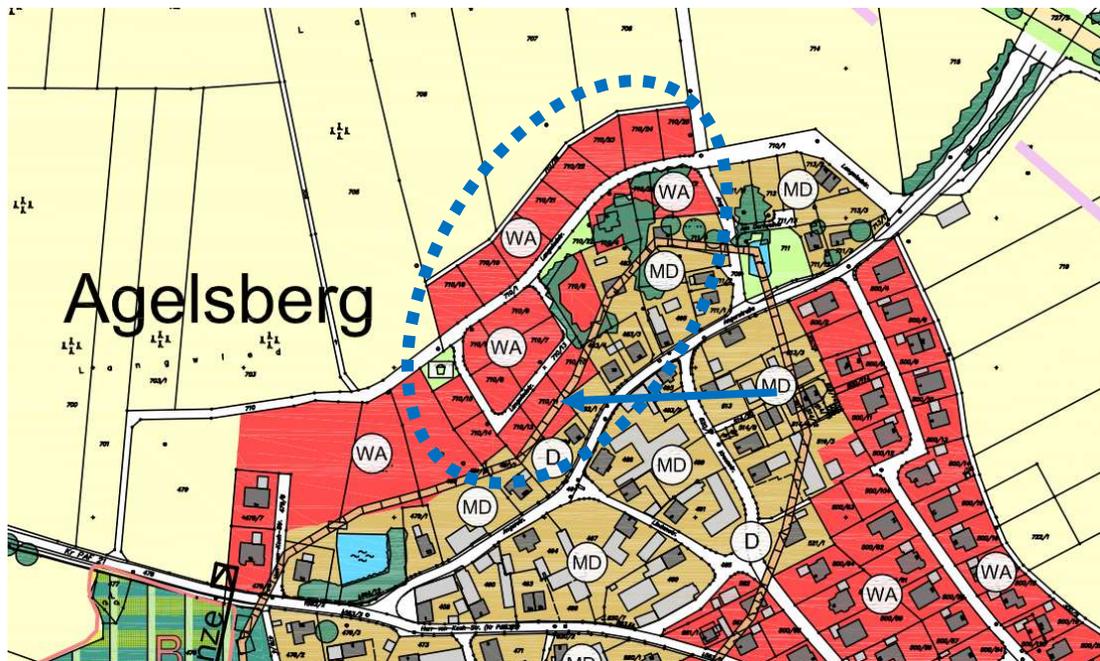


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

<sup>4</sup> Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen i.d.F. vom 20. Juni 2006, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan stimmen überein und entsprechen nach wie vor den Zielvorstellungen der Marktgemeinde.

#### 4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 „Agelsberg Nord-West wurde mit Bekanntmachung vom 01.12.2000 rechtskräftig. Seitdem wurde er mehrfach geändert. Die 5. Änderung wurde am 21.07.2015 als Satzung beschlossen und danach zur Rechtskraft gebracht.



Abb. 4: 5. Änderung, Auszug aus der Planzeichnung

Mit der 6. Änderung wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte erweitert bzw. festgelegt. Diese Änderung wurde mit Bekanntmachung am 24.03.2017 rechtskräftig. Diese Änderung wird nunmehr übernommen.

Bei der 7. Änderungen handelt es sich um Nachverdichtungsmaßnahmen und Optimierungen mit Erweiterung des bestehenden Baurechts mit Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben auf Antrag der Bauinteressenten. Die Belange der privaten

Eigentümer wurden somit beachtet, so dass kein Planungs- oder Vertrauensschaden im Sinne von § 42 BauGB vorliegt. Der Bebauungsplan Nr. 20 "Agelsberg Nord-West" - 7. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten. Der Plan „Höhenlage der Gebäude“ (Fassung vom 15.02.2000) ist für das Teilgebiet nicht mehr relevant.

Im Änderungsbebauungsplan sind alle, also die nicht geänderten und die geänderten Festsetzungen, für die betroffene Fläche zusammengefasst. Auf eine Einarbeitung in den Ursprungsbebauungsplan wird verzichtet, da mit der Umstellung des Koordinatennetzes der Katasterkarte von Gauß-Krüger zu UTM ein hoher technischer Aufwand (Transformation des Ursprungsbebauungsplans) verbunden ist.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Markt Reichertshofen unterstützt mit der Bebauungsplanänderung die Bauabsichten des Antragstellers im Sinne einer zügigen Bebauung vorhandener Baulücken in bestehenden Baugebieten. Er fördert damit durch eine Optimierung des Baurechts die Bebaubarkeit der Fläche und die Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans. Insgesamt trägt der Markt damit zur sparsamen Flächeninanspruchnahme bei. Der Grundsatz der gleichen Behandlung aller Bauinteressenten im Baugebiet ist dennoch gewahrt, da auf ein Einfügen des Bauvorhabens in die Nachbarschaft geachtet wird und keine signifikante Baurechtsmehrung mit der Planänderung verbunden ist.

Folgende wesentlichen Planungsziele liegen der Änderung des Bebauungsplans zugrunde:

- Anpassung der Höhenlage und der Höhenentwicklung (Wandhöhe, Vollgeschoss, Dachneigung) der Gebäude
- Verschiebung und Erweiterung des Bauraums für das Wohnhaus und die Garage

Die Planänderung soll alle für das Flurstück geltenden Festsetzungen in einen Plan zusammenführen.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Art der Nutzung**

Unverändert wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die mit der 6. Bebauungsplanänderung vorgenommene Anpassung der Zahl der Wohneinheiten wird übernommen. Es sind also 2 Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus (d.h. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Als Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,53 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zukünftig aufgrund des fehlenden Regelungsbedarfs verzichtet.

Die Änderungen zur Höhenentwicklung führen zu einer Anpassung des Baurechts im Sinne einer energetisch optimierten, modernen Gestaltung einer zweigeschossigen Bauweise mit flachem, nicht ausgebautem Dachgeschoss. Im Vordergrund steht ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis); aufwändige Dachgeschoss-Ausbauten werden vermieden. Daher wird die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse von U+I+D (Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss) auf nunmehr maximal 2 Vollgeschosse geändert. Die Festsetzung zur Wandhöhe (Erhöhung von 4,2 auf 6,5 m) und zur Höhenlage (von 400,6 auf 399,6 m ü. NN bzw. NHN). Mit der reduzierten Dachneigung bleibt damit die Höhenlage des obersten Dachabschlusses in etwa gleich. Die Bezugspunkte der Bemessung der Wandhöhe und eine geringe Abweichung von der definierten Höhenlage sind im Bebauungsplan wie bisher enthalten. Bei einer Transformierung der Höhenangabe von NN (altes Höhenbezugssystem) nach NHN (neues Höhenbezugssystem) ergibt sich ein rund 5 cm niedrigerer Wert, der ortsplanerisch vernachlässigbar ist.

Die Festsetzung der Höhenlage der Garage wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen, um in Verbindung mit einer abweichenden Regelung von der Bayerischen Bauordnung an der Nachbargrenze die Verschattung zu minimieren.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise wird wie bisher als offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 m zulässig sind und zu den seitlichen Nachbargrenzen ein Abstand einzuhalten ist. Es ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die ausreichend individuellen Spielraum ermöglicht, zugleich aber eine angemessene Vorzone entlang der Langwiederstraße von Bebauung freihält und auf die benachbarte Bebauung eingeht.

Unverändert bleibt die Regelung zur Ausrichtung der Hauptfirstrichtung.

Die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind in der jeweils zur Antragstellung geltenden Fassung anzuwenden. Der Bebauungsplan enthält eine separate Regelung zu den Abstandsflächen für grenzständig errichtete Garagen hinsichtlich Wandhöhe und Bezugspunkte. Da die Grenzbebauung mit einer Fläche für Garagen in der Lage und die Höhenlage des Rohfußbodens fixiert ist, können damit auch bei einer giebelständig zur Nachbargrenze errichteten Garage die nachbarlichen Belange zur Verschattung der Freiflächen des Nachbargrundstücks ausreichend berücksichtigt werden.

## 6.4 Sonstige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen werden, soweit sie für das Flurstück und das Vorhaben relevant sind und nicht in Zusammenhang mit den o. g. Änderungen entfallen, in den Änderungsplan übernommen. Im Gegenzug dazu entfallen Festsetzungen, die für das Baugrundstück nicht relevant sind (z.B. Immissionsschutz) oder aufgrund fachgesetzlicher Regelungen bzw. technischer Standards (z.B. Wasserwirtschaft) nicht mehr notwendig sind.

Aufgrund der geänderten Höhenlage der Gebäude ist eine Überarbeitung der Festsetzung zu den Geländeänderungen notwendig, um am hängigen Gelände gut nutzbare Freiflächen und Anschlüsse zu öffentlichen Flächen und zu Nachbargrundstücken herstellen zu können. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass das Kellergeschoss talseitig etwas aus dem Gelände hervorragt. Das ist nach den Vorgaben für Geländeänderungen im Bebauungsplan auch so zulässig und steht nicht in Verbindung mit dem Ausschluss von Abgrabungen zur (teilweisen) Freilegung von Kellergeschossen.

Die Regelungen zu den Dächern betrifft vorrangig das Dach des Hauptgebäudes und gilt nicht für untergeordnete Vordächer, Terrassenüberdachungen o.ä. Mit der Reduzierung der Dachneigung entfällt die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

Das Pflanzgebot für private Grünflächen wird übernommen und, wie bisher am Ortsrand, Nadelgehölzhecken aller Art ausgeschlossen. Sie stellen häufig einen abriegelnden Fremdkörper dar, der auch im Hinblick auf den Klimawandel nicht als nachhaltig anzusehen ist.

Auswahlliste geeigneter Arten (unverändert übernommen):

- Bäume: Acer platanoides – Spitzahorn, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur – Stieleiche, Tilla cordata – Winterlinde, Betula pendula – Sandbirke, Sorbus intermedia – Schwedische Mehrbeere,
- Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- Sträucher: Acer campestre – Feldahorn, Cornus mas – Kornelkirsche, Cornus sanguinea – Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Ligustrum vulgare – Liguster, Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Rhamnus frangula – Faulbaum, Rosa canina – Hundrose, Salix caprea – Salweide, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

## 7 Weitere Belange

### 7.1 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Mit der Planung werden keine Veränderungen im Bereich Umwelt- und Naturschutz veranlasst.

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7334 Reichertshofen-Karlskron sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Westlich des Plangebiets ist auf einer Ackerfläche das Vorkommen des Rebhuhns (A273, Stand: 06-2003)

dokumentiert. Nördlich des Plangebiets liegt das Schwerpunktgebiet für den Naturschutz „Paartal“ aus dem Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern. Hinsichtlich der Vögel kann vom Vorkommen sog. „Allerweltsarten“ ausgegangen werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird nicht in vorhandene Gehölze eingegriffen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Zum Schutz der Vögel wird darauf hingewiesen, dass Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.02., gerodet werden dürfen.

## 7.2 Denkmalschutz

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

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

## 7.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Das Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) verpflichtet den Bauherrn dazu, sich für die Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie zu entscheiden. Dazu zählen unter anderem Erneuerbare Energien aus gebäudenahen Quellen wie Solaranlagen, aber auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung, in der Biomethan zu Strom und Wärme umgewandelt wird. Die Nutzung von Erneuerbarer Fern- sowie Abwärme fällt ebenso unter die Erfüllungsoptionen des Gesetzes. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt zukünftig als Erfüllungsoption im Neubau: Der Wärme-, und Kältebedarf muss dabei zu mindestens 15 Prozent gedeckt werden. Für Wohngebäude mit PV-Anlagen lässt sich der Nachweis auch über die Anlagengröße führen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Aspekte beachtet:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Begrenzung der Versiegelung und Sicherung unversiegelter Freiflächen zum Verbleib von Niederschlagswasser gegen Trockenheit
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie
- Erhalt der bestehenden Gehölze zur Bindung von CO<sub>2</sub>

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

#### **7.4 Bodenschutz**

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

#### **7.5 Hochwasserschutz**

Der westliche Teil des Ursprungsbebauungsplans liegt im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. In der Langwiedstraße ist ein Mischwasserkanal verlegt, an den angeschlossen werden kann. Mit der 7. Bebauungsplanänderung werden keine Anpassungen der Erschließung notwendig.