



MARKT REICHERTSHOFEN

Bebauungsplan Nr. 42

„Winden-Südwest-Neu“

Begründung



Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.03.2021 (Natur Perspektiven, Freising)
- geotechnischer Bericht nach DIN 4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) vom 12.05.2020 (ingeotec -Ingenieurgeologie und Geotechnik, Schrobenhausen)
- Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 24.01.2020 (Luftbilddatenbank Dr. Carl GmbH, Estenfeld)
- Kampfmittelsondierung – Geophysikalischer Bericht vom 07.05.2020 (Florian Fanselow, M.Sc. Geophysik, Geisenhausen)
- schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2021 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster)
- Entwässerungskonzept vom 02.11.2020 (Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee)
- Geländeschnitte 1-20 vom 14.12.2021 (Eichenseher Ingenieure)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.12.2021

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
1.2	Bevölkerungsdichte/ -entwicklung und Alternativenprüfung.....	6
1.3	Ermittlung Wohnbauflächenbedarf	8
2.	PLANGEBIET	8
2.1	Räumliche Lage	8
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	8
2.3	Erschließungssituation	9
2.4	Altlasten: Kampfmittel	9
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	13
3.1	Landesentwicklungsprogramm	13
3.2	Regionalplan	14
3.3	Flächennutzungsplan	17
3.4	Hochwassergefahren	18
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	19
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	19
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	20
5.1	Verkehrskonzept	20
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	20
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	20
5.1.3	Geh- und Radwege.....	21
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	21
5.2	Niederschlagswasserbehandlung und-ableitung.....	21
5.3	Technische Infrastruktur	22
6.	PLANUNGSKONZEPT	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	23
6.3	Bauweise und bauliche Gestaltung	24
6.4	Spielplatz.....	25
7.	Grünordnungskonzept.....	26
7.1	Grundlagen	26

7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	26
7.2.1	Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild	26
7.2.2	Geologie und Böden	26
7.2.3	Wasserhaushalt	27
7.2.4	Vegetation, Nutzung und Biotope	28
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	29
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	29
7.3.2	Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	29
8.	Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
8.1	Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP	31
9.	SCHALLSCHUTZ	33
10.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	34
11.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	35

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Markt Reichertshofen beabsichtigt ein neues Wohngebiet im Ortsteil Winden a. Aign. zu entwickeln. Das gesamte Ortsgebiet umfasst etwa 8.340 Einwohner; der Ortsteil Winden a. Aign etwa 1.650 Einwohner (Stand: 2019).

Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich der Markt Reichertshofen als Verdichtungsraum des angrenzenden Regionalzentrums Ingolstadt in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Neben den Flächen in den vor kurzen durchgeführten Bauleitplanverfahren stehen derzeit insgesamt nur noch vereinzelt Baugrundstücke zur Verfügung, die jedoch in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Die Baulückenerfassung zur Aktivierung von Baulandreserven (Flächenmanagement) wurde im Juli 2020 überarbeitet. Die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken wurden im Juli 2020 angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten. Das war zur Aktualisierung der Datenbank zum Flächenmanagement aus dem Jahr 2012 erforderlich. Im Jahre 2012 waren 267 Baulücken erfasst, wovon 10 Grundstücke im Besitz der Marktgemeinde Reichertshofen waren. Die zum Verkauf gemeldeten privaten sechs Grundstücke sind in der Folge verkauft worden. Auch der Markt hat seine bebaubaren Grundstücke in der Folge verkauft. Trotz Ausweisung von weiteren Baugebieten mit 84 Parzellen sind im Jahr 2020 nur noch 207 Baulücken vorhanden. Davon sind 26 als gering bebaut einzustufen; also keine klassischen Baulücken. Die Eigentümer der 181 tatsächlichen Baulücken wurden um Auskunft gebeten. Es gingen 44 Rückmeldungen (rund 24 %) ein. Für 10 Parzellen wurden Bebauungsabsichten innerhalb der kommenden 1 bis 10 Jahre bekundet. Zwei Eigentümer würden die Baugrundstücke gegen andere (möglichst in Reichertshofen selbst) eintauschen. Ein Eigentümer möchte zu den Nutzungsmöglichkeiten beraten werden. Nur ein einziger Eigentümer möchte seinen Bauplatz verkaufen. Daher ist zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Ausweisung von weiteren Wohnbauland nach Ansicht der Bauverwaltung dringend erforderlich.

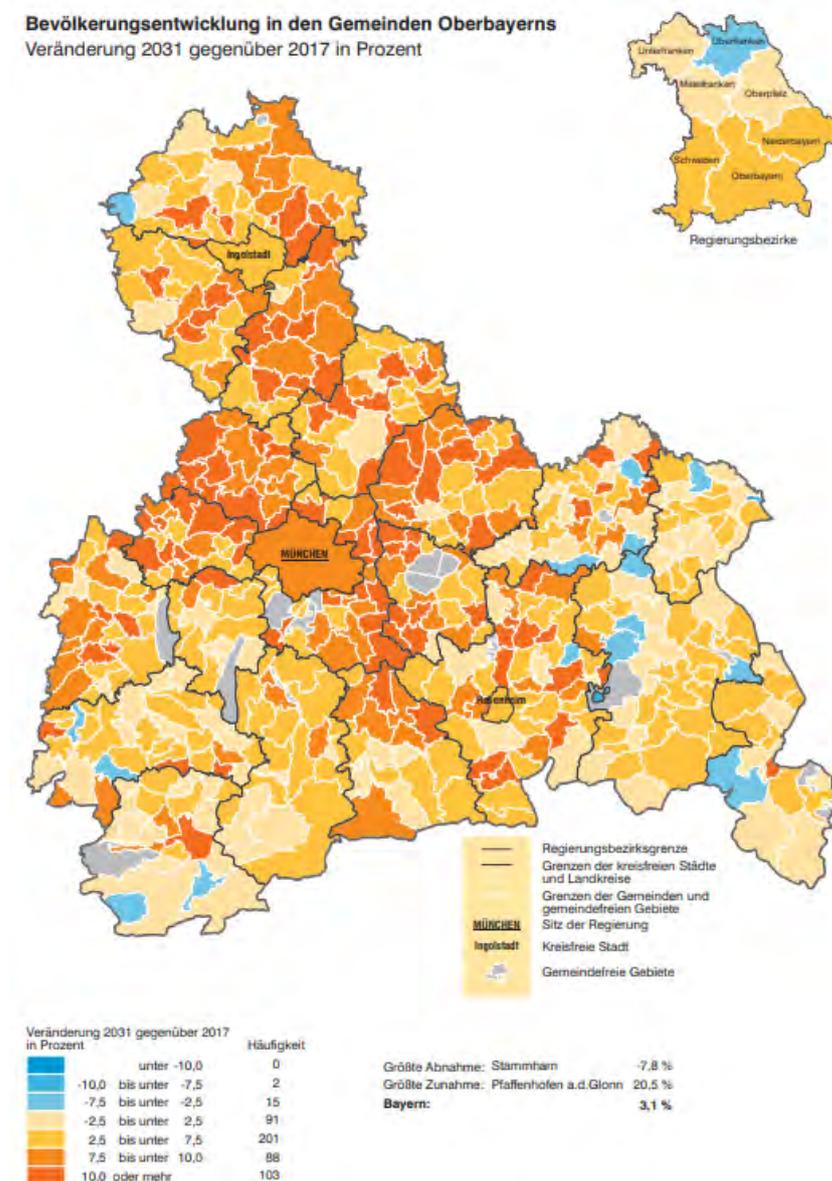
Der Bebauungsplan stellt ein Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) dar. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 10.000 m² auf. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen. Der Planung kann nicht entgegengehalten werden, dass gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, da Potenziale der Innenentwicklung nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

1.2 Bevölkerungsdichte/ -entwicklung und Alternativenprüfung

Der Markt Reichertshofen umfasst eine Gesamtgröße von ca. 36,9 km². Umgerechnet auf die Einwohnerzahl von etwa 8.340 entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 226 Einwohner pro km². Der prognostizierte Zuwachs im gesamten Gemeindegebiet beträgt etwa 209 bis zu 626 Einwohner bis 2031. Dies ergibt bis 2031 eine Bevölkerungsdichte von 232 bis zu 243 Einwohner pro km². Die Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2031 gegenüber 2017) in ganz Bayern liegt bei 3,1 % und in ganz Oberbayern bei 2,5 bis unter 7,5 %. Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen liegt bei 2,5 bis unter 7,5 %. Bei einer Einwohnerzahl von 8.340 (Stand 2019) entspricht dies einem Zuwachs von etwa 209 bis zu 626 Einwohner bis 2031.



(Demographie-Spiegel für die Gemeinden in Oberbayern, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Der Markt Reichertshofen liegt zentral zwischen München und Nürnberg sowie zwischen Augsburg und Regensburg vor den Toren Ingolstadts. Die günstige Verkehrsanbindung (Autobahn A9, B13, B300, Bahnanschluss) machen ihn zu einem beliebten, familienfreundlichen Wohnort und zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort im Verdichtungsraum Ingolstadt.

Seit Jahren herrscht daher ein großer Siedlungsdruck sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen. Die Grundstückspreise sind in den letzten 10 Jahren massiv gestiegen (mehr als 100%). Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept des Marktes Reichertshofen vom Juli 2016 wurde zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis 2030 ein Bedarf von bis zu 509 neuen Wohneinheiten ermittelt.

Durch die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung anhand des Demographiespiegels und des städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat sich der Markt Reichertshofen mit der Ausweisung von geeigneten Siedlungsflächen für eine Wohnbebauung auseinanderzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Winden-Süd-West-Neu“ soll ein Teil des dringenden Bedarfs gedeckt werden. Damit kann das große öffentliche Interesse nach Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum zur Deckung des Bedarfs für die Bevölkerung erfüllt werden.

Der Markt Reichertshofen hat Alternativen für die Ausweisung dieses Gebietes geprüft. Die Alternativen scheiterten aus Gründen der Konflikte zur Landwirtschaft (z. B. Hopfenanbau), Verfügbarkeit, mangels Erfüllung des Anbindegebot, Immissionsschutz und aus Naturschutzgründen (z. B. Wiesenbrüter). Daher erscheint dem Markt Reichertshofen dieses Gebiet unter Berücksichtigung der vorgenannten Betroffenheiten als das für die Erfüllung des öffentlichen Interesses am besten geeignete.

Zum generell sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um die erforderliche Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen weitest möglich zu minimieren, wird eine angemessene bauliche Verdichtung innerhalb des geplanten Baugebietes angestrebt. Die mit der Planung verbundene Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist insgesamt unvermeidlich und wurde auf ein erforderliches Maß minimiert.

1.3 Ermittlung Wohnbauflächenbedarf

Der Ortsteil Winden a. Aign hat 878 Einwohner (Stand 2018) und eine Größe von 0,54 km². Dies entspricht prozentual 11 % der Gesamtbevölkerung und somit einen prognostizierten Zuwachs von 23 - 69 Einwohner bis 2031.

Wohneinheiten geplant	ca. 56 WE
Zuwachs OT Winden a. Aign	23 bis 69 EW
<u>erforderliche Fläche pro WE i. M. bei geplantem Gebäudemix</u>	<u>410 m²</u>
Wohnbauflächenbedarf	9.430 m ² bis 28.290 m ²
Geplante Fläche (Nettobauland)	22.956 m ²

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich des Marktes Reichertshofen im Ortsteil Winden a. Aign und grenzt südwestlich an die bestehende Bebauung des Ortes an. Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortsteil Winden a. Aign im Nordosten und der Bundesstraße B300 im Südwesten.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 301, 303/1, 304/1, 304/3, 304/4, 304/5, 306/2, 307, 308/1, 315/1, 316, 317, 318, 319/1, 320/1 und 321/1 der Gemarkung Winden a. Aign.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Nordosten durch die Fl.-Nrn. 378/7, 378/3, 281/2, 283/4, 284, 292/12, 292/13, 292/16, 292/17, 292/19 und 292/22 der Gemarkung Winden a. Aign
- im Südosten durch die Fl.-Nrn. 300/33 und 302/1 der Gemarkung Winden a. Aign
- im Südwesten durch die Fl.-Nrn. 303, 304, 304/2, 306, 308, 315, 319, 320 und 321 der Gemarkung Winden a. Aign
- im Nordwesten die Fl.-Nr. 322 der Gemarkung Winden a. Aign

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Die Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird durch Anbindung über die angrenzenden Straßen des Ortsteils Winden a. Aign im Südwesten erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Talstraße, den Sonnenweg und die Bachstraße. Die Anschlussstraßen führen weiter Richtung Südwesten auf die Hauptstraße bzw. die Obere Hauptstraße, die durch den Ort führen. Über die Obere Hauptstraße ist in kurzer Entfernung (ca. 600 m) die Anschlussstelle zur Bundesstraße B300 zu erreichen sowie weiterführend in ca. 300 m die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A9 – Anschlussstelle Langenbruck.

2.4 Altlasten: Kampfmittel

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Die Kampfmittelvorerkundung bestätigte den Altlastenverdacht hinsichtlich Kampfmittel auf Grundlage einer Luftbilddauswertung. Aus diesem Grund wurde eine Kampfmittelsondierung zur Feststellung von Verdachtsmomenten durchgeführt. Die Kampfmittelvorerkundung mit Auswertungsprotokoll vom 24.01.2020 (Luftbilddatenbank Dr. Carl GmbH, Estenfeld) sowie die Kampfmittelsondierung mit Geophysikalischen Bericht vom 07.05.2020 (Florian Fanselow, M.Sc. Geophysik, Geisenhausen) liegen als Anlage der Begründung bei.

Im Folgenden werden die Untersuchungen und die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung

Die potentielle Kampfmittelbelastung wurde anhand von 30 Luftaufnahmen (Unterlagen zweiter Weltkrieg) ermittelt. Da das Plangebiet in einem Bombardierungskorridor liegt besteht im gesamten Gebiet das Risiko auf blindgegangene Splitterbomben. Es wurden zahlreiche Splitterbombeneinschläge identifiziert (vermutlich nicht dokumentierter Notabwurf). Ebenso sind Gruben und Deckungslöcher vorhanden – jedoch außerhalb des Plangebiets. Bodenkämpfe sind nicht bekannt.

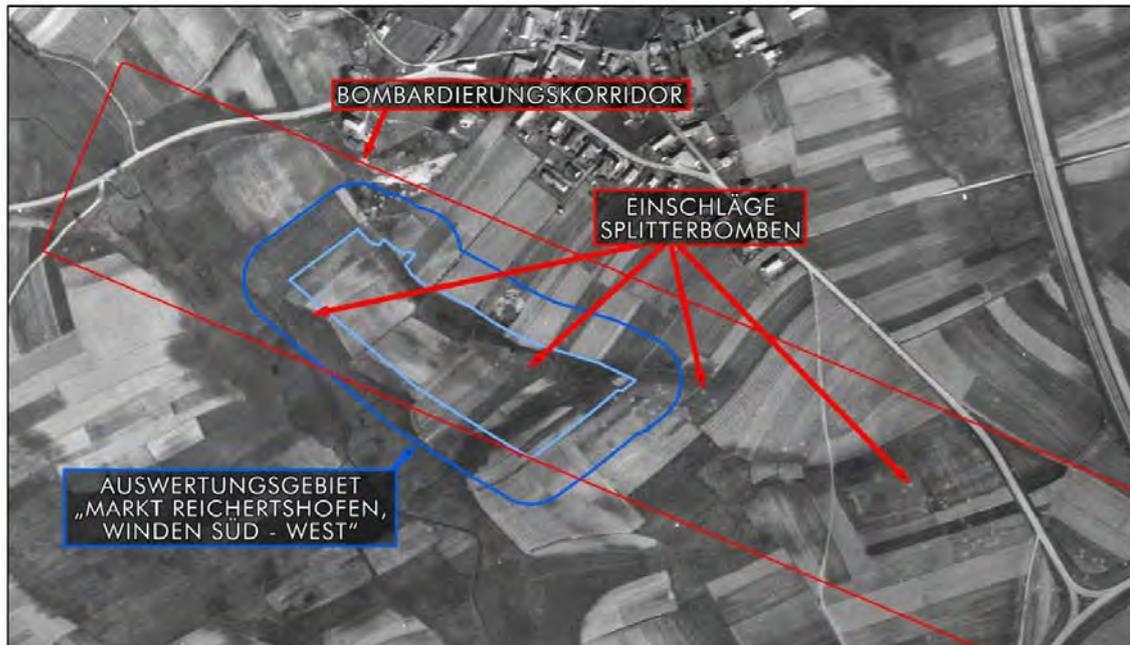


Abb. 3: Zahlreiche Splitterbombeneinschläge im Auswertungsgebiet sowie in der Umgebung am 02.04.1945 (Flug-Nr. 32-0945, #3151, Ausgangsmaßstab ca. 1 : 12.000).

Abb. Auszug Kampfmittelvorerkundung - Auswertungsprotokoll vom 24.01.2020, Seite 6
(Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld)

Stufe2: Kampfmittelsondierung

Bei der eingesetzten Technik zur Kampfmittelsondierung handelt es sich um Geomagnetik. Diese Technik ist ein sog. passives geophysikalisches Verfahren. Dabei werden Veränderungen der Stärke des magnetischen Feldes gemessen. Ferromagnetische Störkörper im Untergrund führen zu Veränderungen des Magnetfeldes um den Körper herum. Die Änderung des Magnetfeldes hängt von der Größe und Entfernung des Körpers ab. Die Auswertung ergab 369 sogenannter Verdachtsmomente. Zur Klärung wurden eine Öffnung und Bergung unter sicherheitstechnischer Fachaufsicht empfohlen. Da lediglich mit großkalibrigen Bombenblindgängern gerechnet wird, genügt eine Öffnung von 81 Verdachtsmomenten (magnetisches Moment $> 0,3 \text{ Am}^2$, siehe Geophysikalischer Bericht zur Kampfmittelsondierung vom 07.05.2020, Anlage Blatt 3, Florian Fanselow, M.Sc. Geophysik, Geisenhausen).

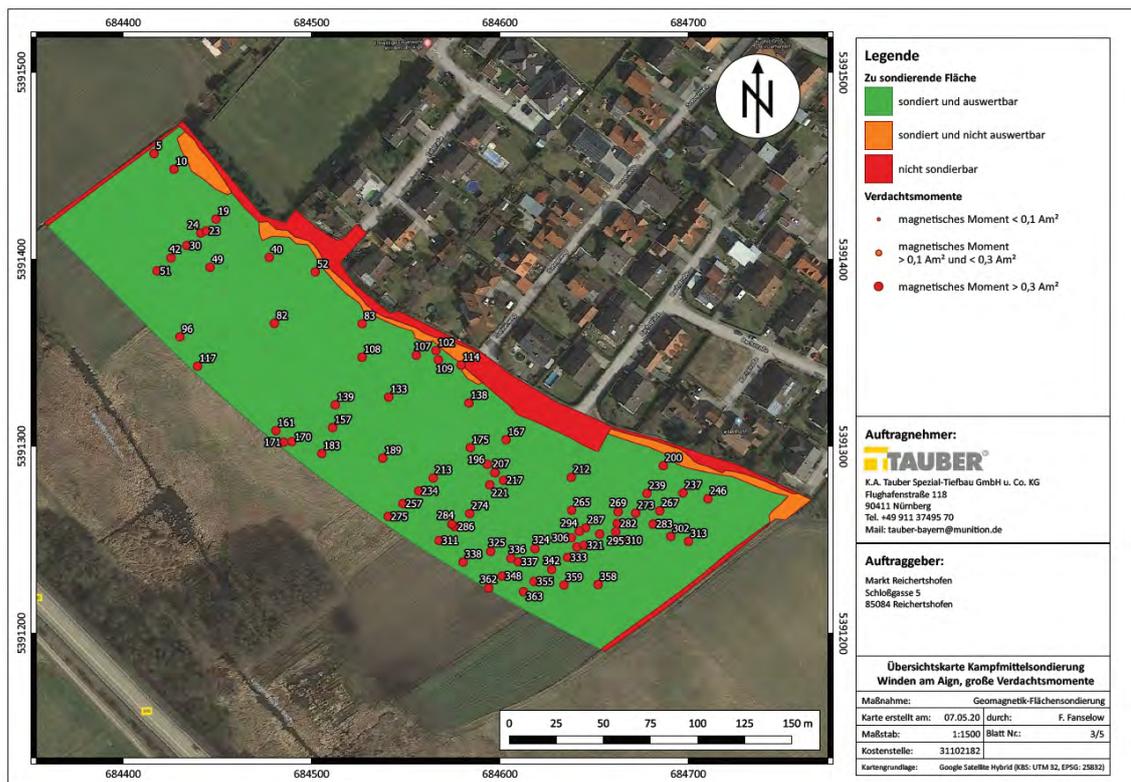


Abb. Auszug Kampfmittelsondierung - Geophysikalischer Bericht vom 07.05.2020 Anlage Blatt 3 (Florian Fanselow, M.Sc. Geophysik, Geisenhausen)

Stufe 3: Kampfmittelbergung (wurde im November 2020 durchgeführt)

Hierbei wurden die Empfehlungen aus dem Ergebnis der Kampfmittelsondierung umgesetzt. Darüber hinaus wurden im Zuge der Kampfmittelbergung alle markierten Verdachtspunkte geöffnet, kontrolliert und großzügig sondiert. Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen somit keine Bedenken. Die Kampfmittelfreigabe wurde mit dem Abschlussbericht vom 07.11.2020 für die grün markierte Fläche erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Polizeibehörde oder die Zentrale des Kampfmittelräumdienstes zu benachrichtigen und die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.

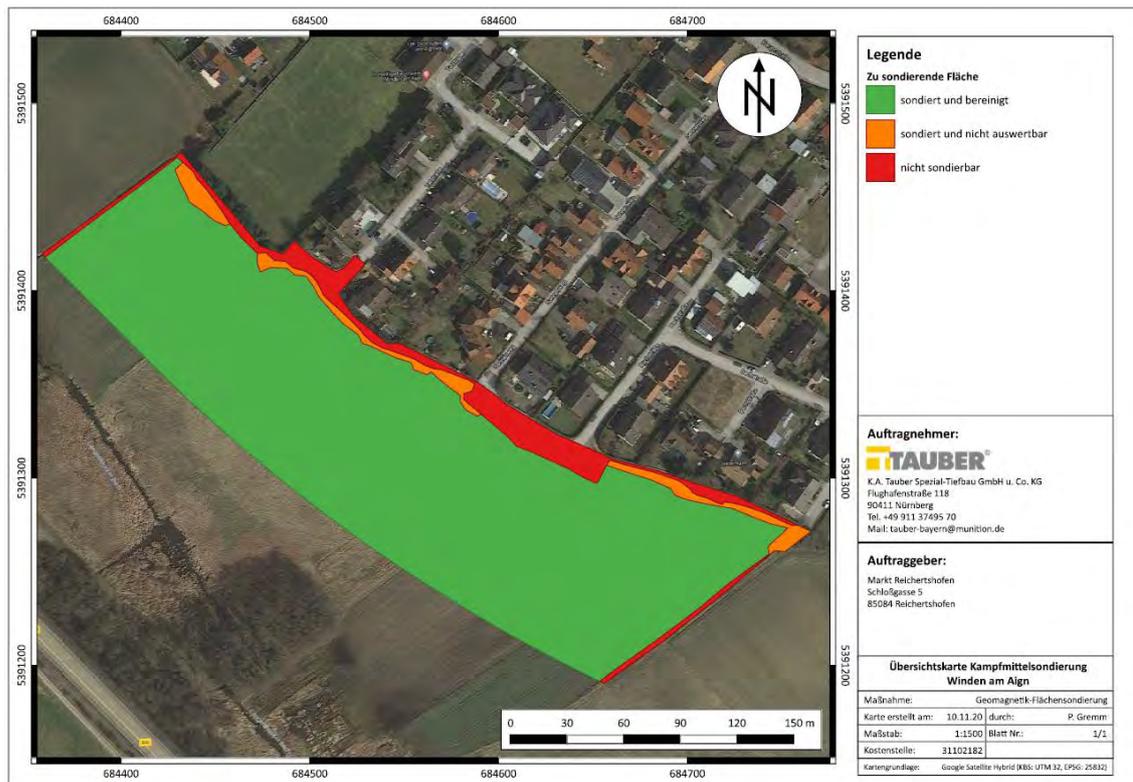


Abb. Übersichtskarte Kampfmittelbergung vom 10.11.2020 (K. A. Tauber Spezial-Tiefbau GmbH & Co. KG)

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen weitere Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020, Anhang 2) ist der Markt Reichertshofen als Verdichtungsraum des angrenzenden Regionalzentrums Ingolstadt bestimmt.

Bereits im „Leitbild“ des LEP (Seite 6 und 7) wird das Ziel formuliert, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen vorhalten zu können.

Auszug LEP „Leitbild“ (Seite 6 und 7)

„Vision Bayern 2025

[...]- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften -

Wir wollen die Vielfalt Bayerns erhalten. Dazu wollen wir Verdichtungsräume und ländliche Räume als eigenständige Arbeits- und Lebensräume erhalten und die damit verbundenen unterschiedlichen Möglichkeiten der Lebensgestaltung bewahren. Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln und bedeutsame Naturräume bewahren. Dabei wollen wir insbesondere auch eine vielfältige, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft erhalten.“

Durch die vorliegende Planung wird gewährleistet, dass der Verdichtungsraum unter Wahrung seiner spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzt wird und gemeinsam im Rahmen seiner Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beiträgt (vgl. LEP 2.2.2 (G)¹).

Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden, da das Plangebiet an einer geeigneten Siedlungseinheit anbindet.

1 Zu 2.2.2 (B) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum verfügen über spezifische Eigenheiten. Unbeschadet ihrer Eigenständigkeit sollen sich diese Räume im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ganz Bayerns ergänzen. Der ländliche Raum soll keinesfalls zum reinen „Ausgleichsraum“ für die Verdichtungsräume werden. Er hat vielmehr einen Anspruch auf eigenständige Entwicklung. Dabei kommt auch der Nutzung von endogenen Potenzialen der Teilräume Bedeutung zu (vgl. auch 1.4.4).

2 Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).

3.2 Regionalplan

Der Markt Reichertshofen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

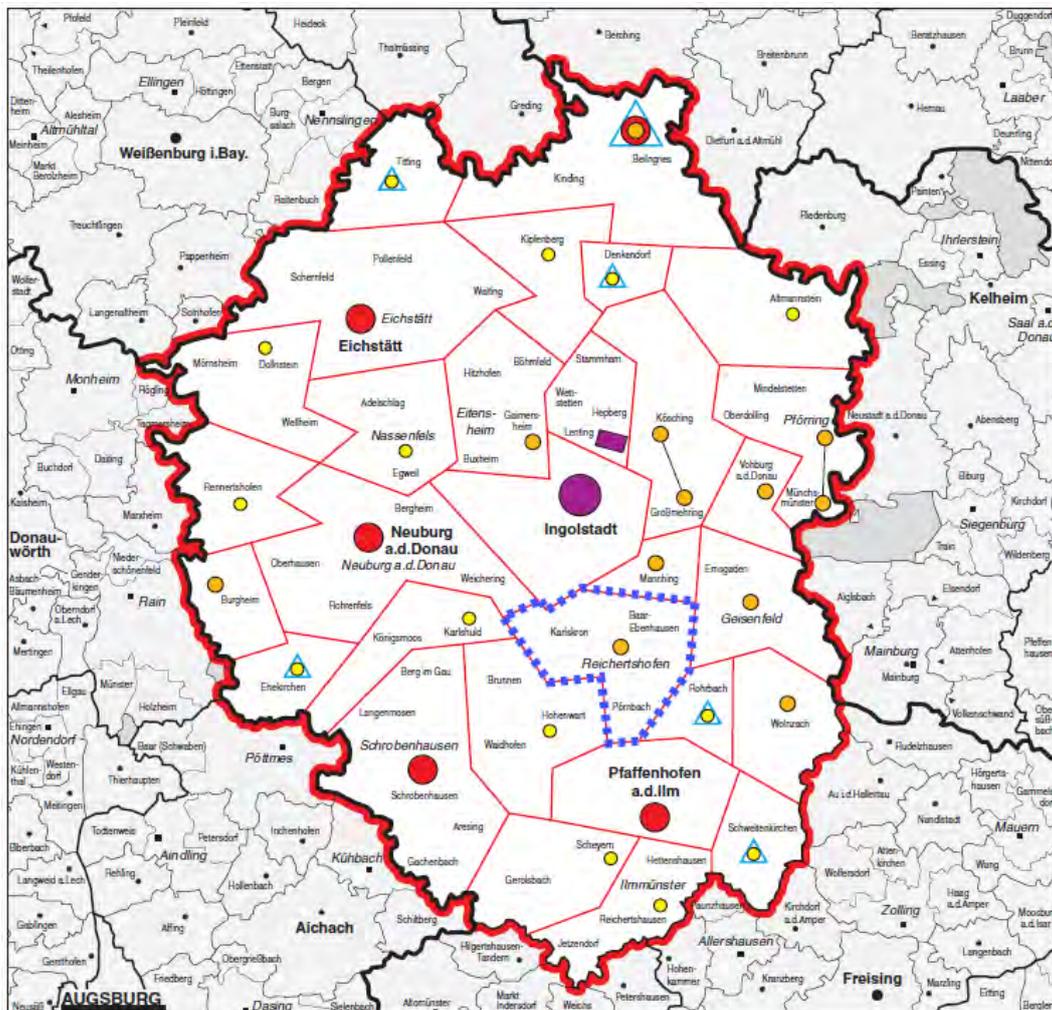


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte zu A IV 1.1

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich beim Markt Reichertshofen um ein Unterzentrum und liegt mit seinen Ortsteilen in der äußeren Verdichtungszone in der Umgebung von Ingolstadt. Der Markt Reichertshofen liegt nach dem Regionalplan an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuft Verbindung München – Ingolstadt sowie Schrobenhausen - Ingolstadt. Durch die günstige Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B300 sowie der Bundesstraße B13 und der ebenso in kurzer Zeit erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstelle Langenbruck) liegt das Plangebiet in direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate

Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich - um z.B. Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung- ermöglicht werden soll. Zudem liegt der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt besonders hoch und um eine Verkürzung der Pendlerwege zu erreichen, ist in den Gemeinden dieses Bereiches ohne Lärmschutzzonen eine überorganische Wohnsiedlungstätigkeit möglich. Die Gemeinden sind verkehrlich gut an das Oberzentrum angebunden. Ökologische Belange stehen einer Siedlungstätigkeit aufgrund ausgeräumter Agrarlandschaften nicht oder kaum entgegen (vgl. BIII 1.2 (Z)).

Durch vorliegende Planung kann dem oben genannten Ziel Rechnung getragen werden, da so den dort Wohnenden und deren Nachkommen über das Einheimischenmodell Baugrundstücke zu moderaten Preisen zur Verfügung gestellt werden können. Zudem ist für den Markt Reichertshofen und seine Ortsteile im Verdichtungsraum von Ingolstadt ausdrücklich eine überorganische Wohnsiedlungstätigkeit vorgesehen.

Gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb Regionaler Grünzüge
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb von Tourismus- und Erholungsgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)

Zur Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes:

Wie oben genannt liegt das Plangebiet innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.

Gemäß der Zielsetzung im Regionalplan (BI / Pkt. 8.2) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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.

Für das von vorliegender Planung betroffene Landschaftliche Vorbehaltsgebiet

„Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ (11) soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden (vgl. Regionalplan / BI / Pkt. 8.4.4.1):

- Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden
(trifft auf vorliegendes Plangebiet nicht zu)
- Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrüteregebiete gesichert und entwickelt werden
(trifft auf vorliegendes Plangebiet nicht zu)
- Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden
(trifft auf vorliegendes Plangebiet nicht zu)
- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden
(Magerrasenbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden; Gehölzbestände sind im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden, wobei die erhaltenswerten Kiefernbestände am Nordostrand des Plangebietes erhalten werden / vgl. Pkt. 0)
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden
(trifft auf vorliegendes Plangebiet nicht zu)
- Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden
(trifft auf vorliegendes Plangebiet nicht zu).

Auf dieser Basis wird in der vorliegenden Planung folgende Maßnahme berücksichtigt:

- Festsetzungen einer öffentlichen Grundstücksfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes im Bereich des o.g. erhaltenswerten Kiefernbestandes, um damit den Erhalt des Bestandes sicherzustellen

Es wird davon ausgegangen, dass den Zielsetzungen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes damit in ausreichendem Umfang Rechnung getragen wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und ein Teilbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Eine bestehende, als Erhalt von Hecke/Feldgehölz/Einzelbaum gekennzeichnete Gehölzstruktur, ragt im Nordwesten in das Plangebiet hinein. Durch vorliegende Planung wird die Fläche als Wohnbaufläche – allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB ausgewiesen.

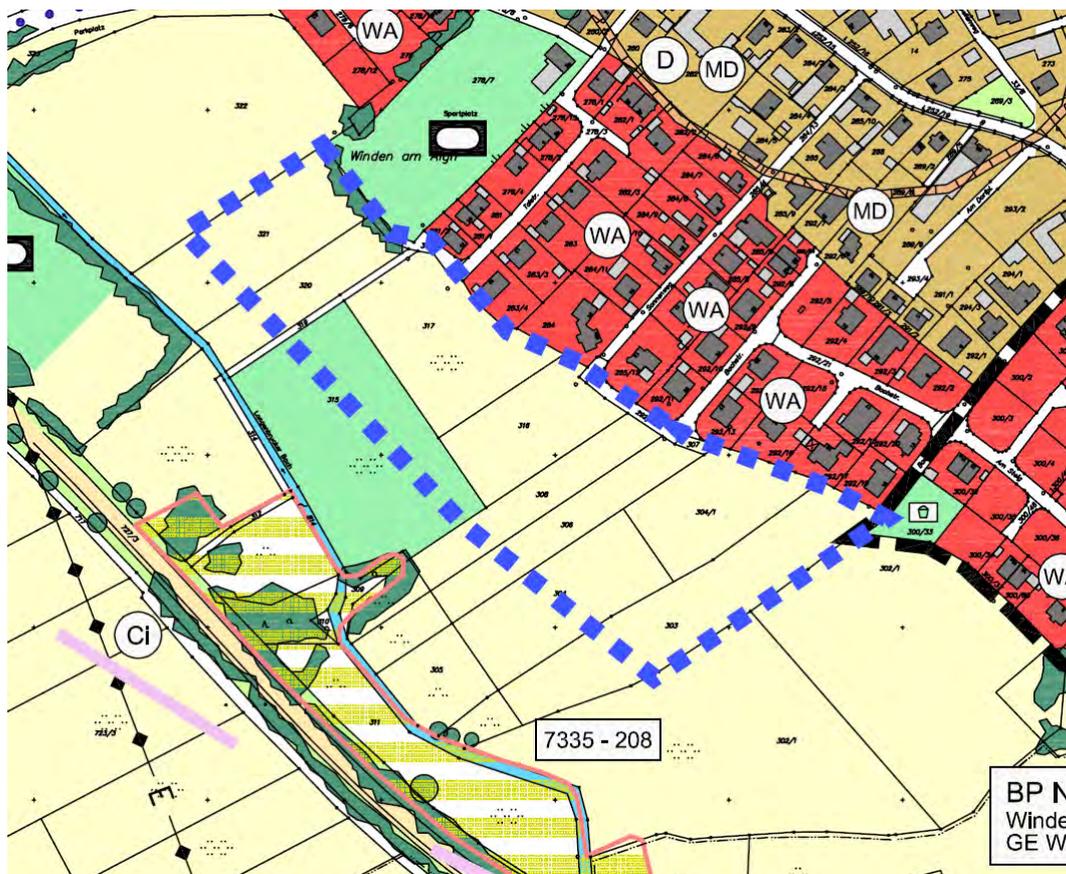


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Markt Reichertshofen (Stand:20.06.2006)

Die vorliegende Planung kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich und er wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Voraussetzungen sind gegeben, da der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2009)

 festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Aufgrund der weit entfernten Lage von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben vorzusehen. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

Die Gemeinde hat sich dennoch mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“ grenzt im Osten in einem kleinen Teilbereich direkt an das Plangebiet an.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. So ist eine Mindestbelegung der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen sichergestellt.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Da für das vorliegende Bauleitplanverfahren kein Umweltbericht erforderlich ist, werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Folgenden zusammengefasst:

- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und sind zusammenfassend in Pkt. 8.1, sowie detailliert in der entsprechenden Anlage zur Begründung dargestellt.
- Grundsätzliche Aussagen zu den Themen Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild, zu Geologie und Böden, zum Wasserhaushalt, zur Vegetation, Nutzung und Biotopen sind in

den Punkten 7.2.1 bis 7.2.4 enthalten. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Belange weitest möglich, um nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter bestmöglich zu minimieren (Festsetzungen zur baulichen Dichte mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Topografie, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Ab- und Niederschlagswasser).

- Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden ebenfalls nicht betroffen. Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete.
- Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie auf die Bevölkerung insgesamt weitest möglich zu minimieren (Festsetzungen zu einer lebenswerten Gestaltung der Wohnungen, der Baukörper und des Wohnungsumfeldes).
- Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.
- Besonders nachteilige Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes sind nicht erkennbar.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 350 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich eine Haltestelle der Linie 18 der INVG Am Dorfplatz in Winden a. Aign (ZOB Ingolstadt – Hauptbahnhof Ingolstadt – Baar-Ebenhausen – Reichertshofen – Langenbruck).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet wird durch die Anschlüsse über die bestehenden Gemeindestraßen im Norden (Talstraße, Sonnenweg und Bachstraße) an das bestehende Gehwegenetz angebunden.

Weiterführend münden die Straßen in die Hauptstraße des Ortes. Ein Radwegenetz ist im Ortsteil nicht vorhanden.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind entsprechend im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Im Straßenraum werden zudem öffentliche Stellplatzflächen vorgesehen.

5.2 Niederschlagswasserbehandlung und-ableitung

Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen des Baugebiets anfällt, wird gesammelt und geordnet abgeleitet. Da eine unter wasserwirtschaftlichen Aspekten wünschenswerte Versickerung aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit des oberflächennahen Untergrunds nicht möglich ist, soll das anfallende Wasser in den Langenbrucker Bach eingeleitet werden, der südlich des geplanten Baugebiets verläuft und bereits jetzt die Vorflut für die Flächen des Baugebiets bildet.

Zur Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers werden Kanäle DN250 bis DN600 im Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen des Baugebiets sowie in der am Südrand des Gebiets vorgesehenen öffentlichen Grünfläche hergestellt. Die Kanäle entwässern in ein Regenrückhaltebecken, das in Form eines offenen Erdbeckens mit begrünten Sohl- und Böschungsf lächen am Südrand des geplanten Baugebiets hergestellt wird. Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Wassers in den Langenbrucker Bach. Die Einlaufstelle wird unterstrom der entlang des Bachs ausgewiesenen Biotopflächen angeordnet.

Die Drosselung des Abflusses aus dem Becken wird auf einen Wert von 25,5 l/s dimensioniert. Dadurch ist gewährleistet, dass dem Langenbrucker Bach nach der Errichtung des Baugebiets nicht mehr Wasser zufließt als im derzeitigen, unbebauten Zustand. Das Erdbecken gewährleistet die Rückhaltung einer Wassermenge von 520 m³. Damit ist es möglich, das gesammelte Wasser bis zu einem Starkregenereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit vollständig in das Becken einzuleiten

und von dort gedrosselt dem Bach zuzuführen. Das Rückhaltebecken wird mit einer Notentlastung ausgestattet, so dass der Wasserspiegel im Becken auf eine Höhe von 390,5 m ü NHN begrenzt wird. Ein Rückstau von Wasser aus dem Becken in das Kanalnetz wird somit auch bei einem noch selteneren Regenereignis vermieden.

Das im Baugebiet gesammelte Niederschlagswasser wird aufgrund der geplanten Nutzung der befestigten Flächen allenfalls geringe Verschmutzungen aufweisen. Eine Behandlung des Wassers vor der gedrosselten Ableitung in den Bach ist unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke nicht notwendig und nicht vorgesehen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen in den Anschlussstraßen im Norden gesichert.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht und auch durch die verkehrliche Anbindung über ein bestehendes Wohngebiet nicht geeignet.

Zusätzlich wird eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergärten“ ausgewiesen. Dort sind Nutzungen, die der Zweckbestimmung nicht widersprechen, zulässig. Dies können Betreuungsangebote jeglicher Art, wie z.B. ein Kindergarten, eine Kinderkrippe oder eine Kindertagesstätte sein. Dadurch kann dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsplätzen an geeigneter und wohnartnaher Stelle nachgekommen werden. Der zusätzliche Stellplatzbedarf kann auf der öffentlichen Parkfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite gedeckt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird ohne die Obergrenzen des §17 BauNVO auszuschöpfen. So kann dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für jede Parzelle festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Begrenzung zulässig. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

Die festgesetzte Grundfläche der Haustypen im WA3 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen (z. B. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, unterirdische Anlagen) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung wird durch geeignete Maßnahmen kompensiert (Begrünung von in Erscheinung tretenden Außenbauteilen mit Angabe der Mindestüberdeckung der Substratschicht). Die Überschreitung ist zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung und den dafür erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, etc. erforderlich.

Für die Hauptgebäude gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, wobei die Ermittlung der Abstandsfläche zum geplanten Gelände erfolgt. Aufgrund der Topographie treten Nebenanlagen wie z.B. Garagen zum Teil zweigeschossig in Erscheinung. Um dennoch eine Grenzbebauung zu ermöglichen, gilt zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe von 3 m im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO die tatsächlich festgelegte Höhenlage in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben.

So kann zum einen eine Grenzbebauung unter Berücksichtigung der Höhenlage des Hauptgebäudes ermöglicht und gleichzeitig eine zu massive Grenzbebauung unterbunden werden.

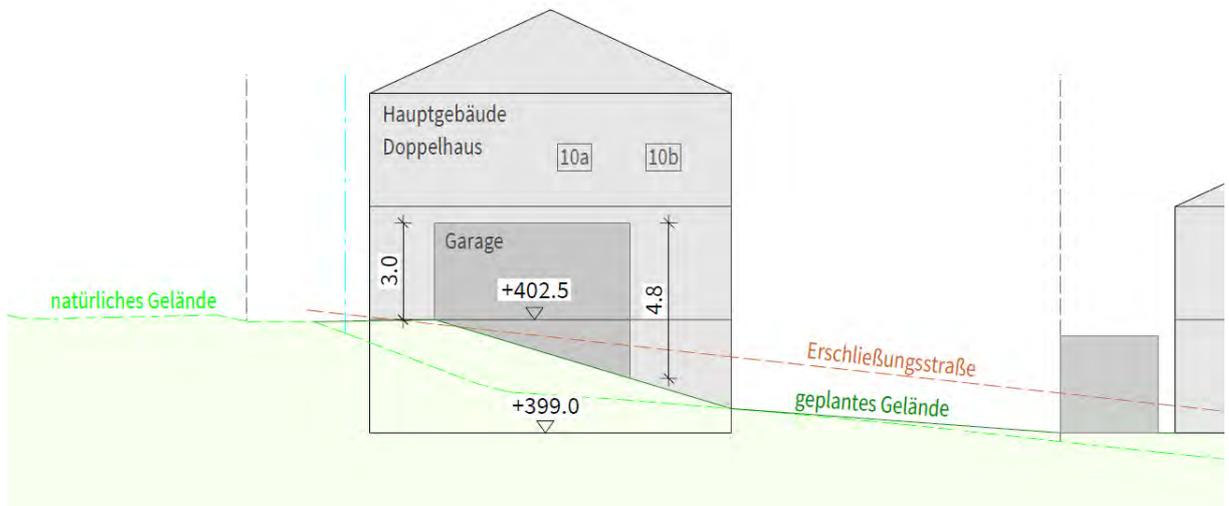


Abb.: Auszug Geländeschnitt 10, Parzellenummer 10a/10b, (Eichenseher Ingenieure)

6.3 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass für das Plangebiet eine kompakte und flächensparende Bauweise ermöglicht wird ohne jedoch die Bauwerber zu sehr in ihrer Gestaltungsfreiheit einzuschränken. So kann dem Klimaschutz – auch unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten – Rechnung getragen werden.

Aufgrund der geringen Dachneigung bis 25° werden Dachaufbauten bzw. -einschnitte explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Zwerchgiebel und -häuser sind dagegen bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zugelassen, um die gestalterische Freiheit der Bauwerber nicht über Gebühr einzuschränken.

Dächer von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind aufgrund Ihrer Untergeordnetheit in anderer Form und Neigung als das Hauptdach zulässig.

Je Parzelle ist die Bauweise als Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus vorgegeben. So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden und der unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Grundstücksnutzung nicht vermeidbar.

Stützwände sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) nicht vermeidbar und daher allgemein zulässig. Im Bereich der öffentlichen Parkfläche ergeben sich bei der Geländeplanung unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik geringere Neigungen im Verhältnis zum bestehenden Geländeverlauf.

Aufgrund dessen können hier die Stützwände und -mauern übereinander versetzt ausgeführt werden. Die jeweilige Ansichtshöhe von 2,5 m darf nicht überschritten werden. Eine terrassierte Geländeabfangung ist möglich.

In den Flächen zur Eingrünung des Plangebiets ist die Unterschreitung des geforderten Mindestabstands von 1 m zwischen Böschungsfuß bzw. -oberkante zu benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig. Die geplanten Geh-/ Rad- und Wirtschaftswege dienen nicht nur als Spazierwege, sondern stellen auch die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher. Eine entsprechende Geländeangleichung ist daher erforderlich.

6.4 Spielplatz

Im Plangebiet ist keine Spielplatzfläche vorgesehen, da sich direkt angrenzend im Nordosten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 300/33, Gemarkung Winden am Aign eine ausreichend bemessene Spielplatzfläche befindet, die für das Plangebiet herangezogen werden kann. Dieser wird im Zuge der Erschließungsplanung erneuert.

7. Grünordnungskonzept

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

7.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Sandlandschaft südöstlich von Reichertshofen“.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Winden am Aign, im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbebauung. Es befindet sich an einem von Südwest nach Nordost ansteigenden Gelände; Talniederungen oder Kuppenlagen werden nicht betroffen.

Das Plangebiet steigt von Südwest nach Nordost mit durchschnittlichem Gefälle von ca. 8-10 % an: tiefster Punkt an der westlichen Ecke ca. 389 NHN, höchste Bereiche im Nordosten (im Bereich der vorhandenen Straßen) ca. 403 NHN.

Im Anschluss der leicht erhöht liegenden bestehenden Straßen befinden sich Böschungsbereiche, die Richtung Südwesten zum anschließenden Gelände abfallen (Höhenunterschiede bis ca. 2 m).

7.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden und Tonen).

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke
- im südwestlich anschließenden, tieferliegenden Bereich (außerhalb Geltungsbereich): fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)

Eine detaillierte Beschreibung der Untergrundverhältnisse ist im beiliegenden Geotechnischen Bericht enthalten.

7.2.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Die südwestlich angrenzende Niederung (außerhalb des Plangebietes) entlang des Langenbrucker Baches (Gewässer III. Ordnung) ist als wassersensibler Bereich anzusprechen.

Gemäß Grundwassergleichen der Digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 befindet sich das Tertiär-Grundwasser im Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von ca. 385 - 387 NHN und damit in einem Abstand von ca. 2 -16 m unter Geländeoberkante.

Gemäß dem beiliegenden geotechnischen Bericht wurde in den durchgeführten Bohrungen kein Grundwasser angetroffen, jedoch in Teilbereichen Stauwasserhorizonte festgestellt, die auf stark stauende Sedimente im Untergrund zurückzuführen sind.

Der Geotechnische Bericht gibt den maßgeblichen Bemessungswasserstand im Norden an mit 388 NHN, im Süden mit 390 NHN.

In Anbetracht der üblichen Grundwasserschwankungen und bei Unterkellerung der Gebäude wird davon ausgegangen, dass allenfalls die Gebäude der Parzellen 38 und 39 geringfügig ins Grundwasser eingreifen können.

Auf Basis des beiliegenden Entwässerungskonzeptes wird das anfallende Niederschlagswasser über ein geplantes Regenrückhaltebecken gedrosselt an die Vorflut (Langenbrucker Bach) abgeleitet

7.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

An der nördlichen Ecke des Geltungsbereiches grenzt Richtung Nordosten ein vorhandener Sportplatz an, im weiteren Verlauf der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze schließt vorhandene Wohnbebauung an, in den übrigen Bereichen grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Wiesenflächen) an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt (z.T. Acker, z.T. Grünland) und ist überwiegend frei von Gehölzen und Kleinstrukturen. Lediglich entlang des nordöstlichen Randes ist im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung Gehölzbestand vorhanden:

- Im westlichen Bereich entlang des angrenzenden Sportplatzes: ein größerer zusammenhängender Bestand aus Kiefern (*Pinus silvestris*); der Bestand ist erhaltenswert und im Bebauungsplan als Hinweis durch Planzeichen enthalten
- Im weiteren Verlauf Richtung Südosten (zwischen Talstraße und Sonnenweg): z.T. fremdländische Gehölze (Thujen, Flieder), z.T. heimische Straucharten (Pfaffenhütchen, Liguster), sowie zwei kleinere Walnussbäume (*Juglans regia*); diese Gehölzbestände sind weniger erhaltenswert und sind aufgrund der geplanten Erschließungsmaßnahmen zu beseitigen
- Im weiteren Verlauf Richtung Südosten (östlich des Sonnenwegs): vereinzelt kleinere Bäume (Walnuss, Eiche, Apfelbaum, sowie Eschen- und Ahorn-Sämlinge), z.T. heimische Straucharten (Pfaffenhütchen, Haselnuss, Strauchweiden), z.T. fremdländische Arten (Flieder, Zierquitten); diese Gehölzbestände sind ebenfalls weniger erhaltenswert und sind aufgrund der geplanten Erschließungsmaßnahmen zu beseitigen

Das Plangebiet selbst ist frei von amtlich kartierten Biotopen. In der westlich angrenzenden Talniederung jedoch sind folgende Biotope amtlich kartiert:

- Biotopteilfläche Nr. 7335-1102-001: Feuchtbiotop und Gehölze am Langenbrucker Bach südlich von Winden a. Aign
Hauptbiototyp: Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (35 %)

- Biotopteilfläche Nr. 7335-1102-003: Feuchtbiotop und Gehölze am Langenbrucker Bach südlich von Winden a. Aign,
Hauptbiotoptyp: Feldgehölz, naturnah (60 %)

Die o.g. Biotope werden im Bebauungsplan als Hinweis durch Planzeichen dargestellt.

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist eine Eingrünung zur freien Landschaft in nordwestlicher, südwestlicher und südöstlicher Richtung erforderlich, während Richtung Nordosten vorhandene Wohnbebauung anschließt.

Zur Eingrünung werden entsprechende zeichnerische Festsetzungen getroffen, um entlang des neuen Ortsrandes öffentliche Grundstücksflächen mit entsprechender Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken zu entwickeln. Zur Gliederung des Baugebietes werden diese Flächen in zwei Bereichen auch in das Baugebiet hineingezogen. Innerhalb dieser Flächen ist die Herstellung von Geh-/Rad- und Wirtschaftswegen geplant, die zum einen die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellen, die zum anderen aber auch als

Spazierwege der wohnungsnahen Erholung dienen und durch und um das Baugebiet herum führen.

Aufgrund der angrenzenden freien Landschaft wird in diesem Bereich die Verwendung von ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung (große und mittelgroße Bäume), sowie von heimischen, standortgerechte Straucharten zur Anpflanzung von Strauchhecken festgesetzt (jeweils als autochthones Pflanzmaterial). Die verbleibenden Grünflächen sind möglichst nährstoffarm als extensive Wiesen-/Blühflächen mit autochthonem Saatgut herzustellen, um einerseits den Pflegeaufwand zu reduzieren und andererseits einen möglichst hohen naturschutzfachlichen Wert zu erzielen.

Zur inneren Durchgrünung und Straßenraumbegrünung erfolgt entlang der geplanten Erschließungsstraßen die zeichnerische Festsetzung weiterer Einzelbäume, die im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angeordnet sind. Für diese Bäume werden als Straßenbaum geeignete Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt, um auf die zu erwartenden Standortbedingungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel reagieren zu können.

Ergänzt wird die innere Durchgrünung durch zeichnerische Festsetzung zu pflanzender Bäume in den privaten Baugrundstücken. Hier sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung, sowie Obstbäume zulässig, um den einzelnen Grundstücksbesitzern Gestaltungsfreiheiten einzuräumen. Zusätzlich erfolgt die textliche Festsetzung, dass mindestens 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist, um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung zu gewährleisten.

Die festgesetzte öffentliche Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung dient der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen in diesem Bereich dienen zusätzlich einer naturnahen Eingrünung des Ortsrandes. Die Festsetzungen zur Entwicklung nährstoffarmer, extensiver Wiesen-/Blühflächen auf den verbleibenden Grünflächen dienen der weiteren naturschutzfachlichen Aufwertung dieser Flächen.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und dorfgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet. Die Verwendung von fremdländischen oder nicht standortgerechten Nadelgehölzen in einem baugebietsprägenden Umfang wird damit verhindert.

8. Umweltprüfung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt unter 10.000 m².

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach §13 Absatz 3 Satz 1 gilt:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

Ebenso wird auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet.

8.1 Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Hierzu wurden entsprechende „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ erstellt (Naturperspektiven GmbH vom 04.11.2020).

Dabei wurden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände geprüft, notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen und naturschutzfachliche Voraussetzungen ermittelt. Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die in der saP enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, sowie die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend wird erwartet, dass unter Einhaltung der in der saP beschriebenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9. SCHALLSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7445.1 / 2021 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Für die Lärmimmissionen durch die Sportnutzungen ergeben sich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zur Tagzeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten, sodass Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Festverglasung) zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte an den Plangebäuden erforderlich sind.

10. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Bau- oder Kunstdenkmal.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in ca. 300 m Entfernung Richtung Norden an der Wendenstraße. Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer	D-1-86-147-25
Beschreibung	Kath. Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Dreiseitschluss und Fassadenturm mit Spitzhelm, innen flachgedeckt, um 1900; mit Ausstattung.



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht.

11. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich Gesamt 41.288 m²

Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche 5.542 m²

Öffentliche Grünfläche mit Wirtschaftswegen 7.067 m²

Regenrückhaltebecken 2.124 m²

Summe Flächen 14.733 m²

Sonstige Flächen

Flächen für den Gemeinbedarf 2.327 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche 1.273 m²

Summe Flächen 3.600 m²

Bauland

Geltungsbereich Gesamt 41.288 m²

./. öffentliche Flächen 14.733 m²

./. öffentliche Parkfläche 1.273 m²

Bauland mit Gemeinbedarfsfläche 25.282 m²

./. Gemeinbedarfsfläche 2.327 m²

Nettobauland 22.955 m²

Rechnerischer Nachweis der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO

(weniger als 10.000 m² gemäß § 13b BauGB)

Bauland mit Gemeinbedarfsfläche 25.282 m²

Bauland mit Gemeinbedarfsfläche x GRZ 0,38 25.282 m² x 0,38

Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO 9.607 m²