



GEMEINDE EHEKIRCHEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 33 „An der Bonsaler Straße

Begründung

zur Planfassung vom 13.10.2020

Projekt-Nr.: 3035.036

Auftraggeber:

Gemeinde Ehekirchen

Bräugarten 1

86676 Ehekirchen

Telefon: 08435 9408-0

Fax: 08435 9408-15

E-Mail: gemeinde@ehekirchen.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 Flacke

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept	10
7	Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
7.4	Verkehrsflächen	12
7.5	Gestalterische Festsetzungen	12
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
8.1	Bedarfsermittlung	14
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	15
8.3	Standort- und Planungsalternativen.....	15
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	16
9.1	Umweltschutz	16
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
9.3	Artenschutz	16
10	Weitere Belange	17

10.1	Immissionsschutz	17
10.2	Denkmalschutz.....	17
10.3	Klimaschutz.....	17
10.4	Bodenschutz/Baugrundverhältnisse	18
11	Ver- und Entsorgung.....	19
11.1	Mischwasserbehandlung	19
11.2	Regenwasserbehandlung.....	19
11.3	Grund-/Schichtwasserableitung	20
11.4	Sonstige Sparten.....	20
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser	20
12	Flächenbilanz	21
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“.....	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	17
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	18
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriff-/Ausgleichsplanung der biotopkartierten Hecke im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 33 „An der Bonsaler Straße“ in Buch, WipflerPlan, Stand: 03.12.2019
-----------	--

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Bonsaler Straße“ in Buch beschlossen.

Mit der Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der bislang unbebauten Flächen geschaffen werden. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist das Gebiet bisher trotz seiner innerörtlichen Lage als Außenbereich anzusehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in nachverdichtender Weise Baurecht für Wohnbebauung geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann daher im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, da die bislang ungenutzte Fläche im räumlichen Zusammenhang steht mit der benachbarten Bebauung und als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ besonders für eine bauliche Nutzung geeignet erscheint. Mit den geplanten Baumaßnahmen konzentriert sich das Wachstum des Dorfs nach innen und schont die Flächen an den Ortsrändern.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche von weit geringer als 20.000 m² ermöglicht. Das Plangebiet ist lediglich knapp 8.000 m² groß.

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 7b BauGB genannten Schutzgüter. 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.

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.

Die Auslegungsdauer orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Auswirkungen der Planung ist eine Verlängerung nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Das Gemeindegebiet von Ehekirchen liegt im Westen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen am östlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort Ehekirchen gehören weitere 24 Gemeindeteile zu Ehekirchen. Sitz der Verwaltung ist Ehekirchen. Der Ortsteil Buch liegt nordwestlich von Ehekirchen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Dorfes westlich der Bonsaler Straße. Es grenzt im Norden und im Süden an bestehende Bebauung, im Westen rückwärtig an eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 102, 103, 103/1, 103/2, 8/1 und 8/2, alle Gemarkung Buch.

3.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung (Einordnung in überörtlichen Zusammenhang, Anbindung, ÖPNV, Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz, Fuß- und Radweganbindung)

Ehekirchen ist über die Staatsstraße St 2035 von Neuburg a. d. Donau nach Augsburg an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt - Ulm, welche in ca. 12 PKW-Fahrminuten am Haltepunkt Neuburg erreichbar ist. Vom Ortsteil Buch ist über die St 2027 Ehekirchen in rund 4 km und Burgheim in rund 8 km Entfernung zu erreichen.

Durch Buch verläuft der Radweg Paar-Donau-Tour, der als Rundweg von Schrobenhausen über Ehekirchen und Burgheim nach Neuburg und wieder zurück nach Schrobenhausen führt.

Das Plangebiet liegt an der Bonsaler Straße von Buch nach Bonsal und ist darüber auch erschlossen.

3.3 Beschaffenheit

Die Umgebung des Plangebiets ist dörflich geprägt und setzt sich aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen und Handwerksbetrieben zusammen. Dazwischen liegen noch einzelne freie, unbebaute Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, mit Gehölzen bestanden sind oder brach liegen.

Das Plangebiet ist zu einem kleineren Teil mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Ein Teil dieses Grundstücks ist befestigt bzw. wird als Lager- und Abstellflächen genutzt, der rückwärtige wird als Garten zu Freizeitzecken genutzt. Der Garten ist strukturarm bzw. wurde bei zurückliegenden Baumaßnahmen in Anspruch genommen. Der Garten ist mit einer Gabionenwand eingezäunt. Der größere, südliche Teil des Plangebiets wird als Wiese landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Die Hecke im Süden (amtlich kartiertes Biotop) wurde nach Schaffung eines adäquaten Ausgleichs gerodet und ist aktuell nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 476,2 m bis 479,4 m ü. NN. Entlang der Bonsaler Straße ist im unbebauten Teil eine niedrige Stützwand vorhanden, so dass das Gelände rund 80 cm über dem Straßenniveau liegt. Diese Anhebung ist im nördlichen Teil des Plangebiet, und auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück, nicht vorhanden. Das Gelände fällt im weiteren Verlauf leicht nach Westen ab. Westlich des Plangebiets ist eine Böschung vorhanden; die Hofstelle Bonsaler Straße 6 liegt auf einer Höhe von rund 473 m ü. NN.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Ehekirchen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

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,

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, Luftbild, gedruckt am 15.05.2020

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.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Ehekirchen als Kleinzentrum dargestellt. Auf eine Stärkung der Einkaufszentralität soll hingewirkt werden. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Mittelzentren Schrobenhausen und Neuburg beträgt ca. 17 bzw. 13 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 35 km Entfernung.

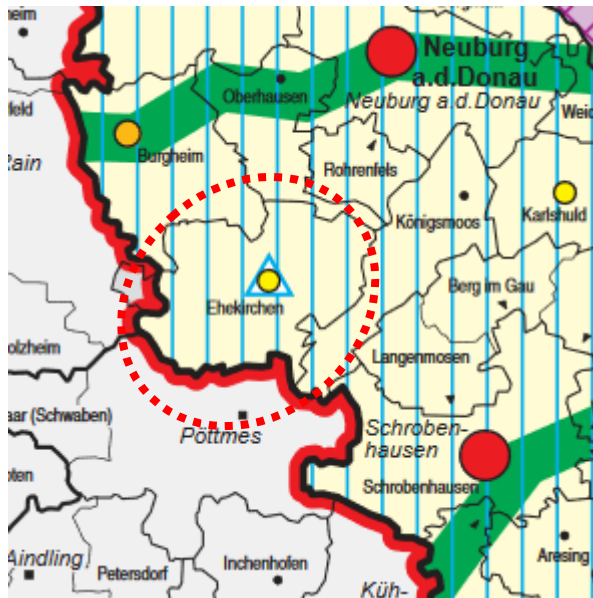


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“²

Die Gemeinde gehört zum „ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.“

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden. Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

A II 2 (G) „Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 01.01.2011, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes

weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen. [...]“

Der Ort Buch und das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) dargestellt.

Für diese Gebiete formuliert der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele:

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.

Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

B III 1.1.2 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Ehekirchen im als Tourismusgebiet (Nr. 28) eingestuftem Bereich „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen als Teil eines großen zusammenhängenden Dorfgebiets (MD) dargestellt. Im Plangebiet ist ein Baum gekennzeichnet, der nicht mehr vorhanden ist. Im Südosten ist eine Teilfläche als Streuobstwiese/Obstgarten dargestellt, die jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden sind. Das Hecken-Biotop ist inzwischen ebenfalls nicht mehr vorhanden (s. Kap. 9.3).

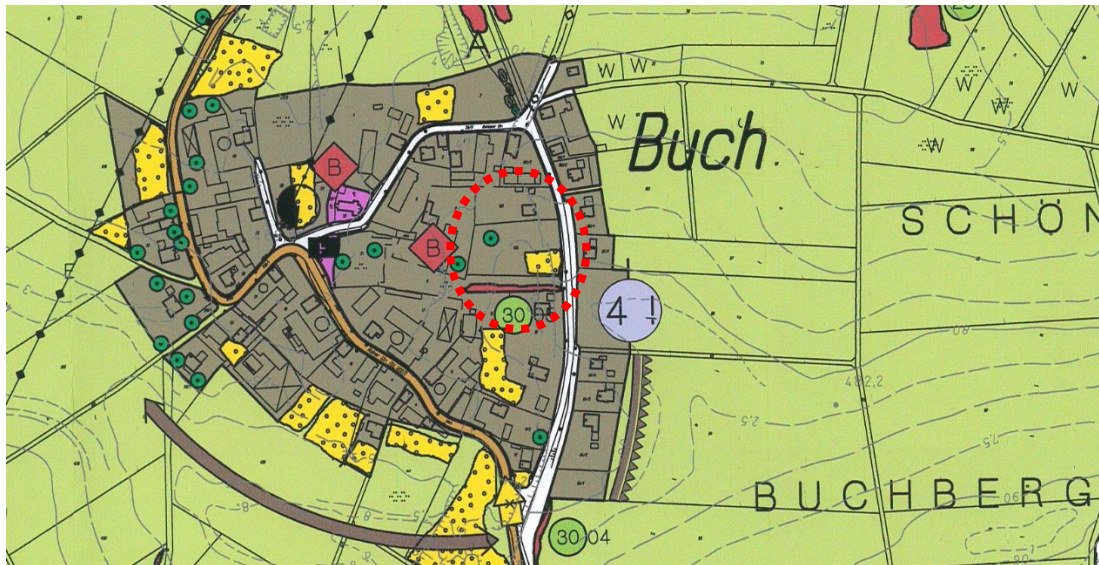


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aufgrund der geringen Größe und Auswirkungen der Planung nicht beeinträchtigt wird, ist es im beschleunigten Verfahren kann möglich, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzung ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Ehekirchen kann mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die positive Entwicklung der Gemeinde insgesamt fördern und damit den regionalplanerischen Anforderungen nachkommen. Mit der Ausweisung dieses Wohngebiets im Ortsteil Buch soll besonders dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entgegenkommen und der Verbleib der nachwachsenden Generation im Ort ermöglicht werden.

Die innerörtliche Fläche ist besonders für eine Baulandausweisung geeignet, da sie zu einer kompakten Siedlungsentwicklung höher baulicher Dichte beiträgt und die erforderliche Infrastruktur zur Erschließung bereits vorhanden ist.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien
- flächensparende Erschließung
- Sicherung bereits bestehender baulicher Anlagen

Die Belange der Denkmalpflege werden bei der benachbarten denkmalgeschützten Hofstelle beachtet.

6 Planerisches Konzept

Auf der innerörtlichen Fläche entstehen im südlichen Teil vier Bauplätze, die über eine gemeinsame Stichstraße an die Bonsaler Straße angebunden werden. Die Stichstraße wird in etwa mittig angeordnet und soll im privaten Eigentum verbleiben. Eine Orientierung der Gebäude nach Süden zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich. Die beiden Grundstücke an der Bonsaler Straße liegen topographisch etwas höher als die beiden Grundstücke im Westen. Da die genaue Lage der Bauvorhaben und für die beiden nördlichen Bauplätze die Parzellierung noch nicht feststeht, soll mit zusammenhängenden Bauräumen eine hohe Flexibilität zur Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. In dörflicher Umgebung ist eine lockere Anordnung, mit Nebengebäuden zur Bildung hofähnlicher Strukturen, denkbar.

Im nördlichen Teil des Plangebiets besteht an der Bonsaler Straße bereits ein Wohnhaus, das mit seinen Nebengebäuden etc. gesichert wird. Zudem soll im rückwärtigen Grundstücksteil die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geschaffen werden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Entsprechend der o. g. Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum für Familien wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie dem Charakter des Ortsteils nicht entsprechen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird pro Wohngebäude auf zwei beschränkt, um der beabsichtigten kleinteiligen Bebauung sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen. Zudem ist die geplante Stichstraße nicht in der Lage, weiteren Anwohnerverkehr zu bewältigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Auf den großen Grundstücken reicht die GRZ für eine dem Umfeld angemessen dichte Bebauung aus. Zugleich wird die Flächenversiegelung im Sinne von Boden- und Grundwasserschutz reglementiert. Gemäß den allgemein zulässigen

Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Damit wird auch ein angemessener Grundstücksfreiflächenanteil gesichert. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Es sind angepasst an die umliegende Bebauung maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe von 6,2 m, traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, korreliert mit der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) wird für die Bauplätze an der Stichstraße mit einem konkreten Höhenbezugspunkt festgesetzt, der mit der Höhenlage der geplanten Stichstraße übereinstimmt. Die Stichstraße soll zur besseren Anbindung an die Bonsaler Straße im Osten abgegraben und im Westen leicht angehoben werden. Für den nördlichen Teil des Plangebiets wird auf das natürliche Gelände Bezug genommen, das von OK RFB max. 0,5 m überschritten werden darf. Sollte es bei dem bestehenden Wohnhaus zu einem Abriss und Ersatzbau kommen, darf alternativ die etwas höhergelegene Lage gemäß dem Baugenehmigungsbescheid herangezogen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der in der Bonsaler Straße benachbart und auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen, offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Im Plangebiet sind zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung angepasst an die umgebende Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen sind über die einzelnen Parzellen hinweg zusammenfassend und großzügig gefasst, um eine große Flexibilität der Anordnung der Hauptgebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die Bauräume sind im Abgleich mit der GRZ großzügiger gefasst; es gilt bei der Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche der engere Rahmen. Entlang der Bonsaler Straße wird die bestehende Bauflucht aufgegriffen und ein Abstand von 9,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Im Norden und Süden der Bauräume wird zu den Nachbargrenzen der Mindestabstand von 3,0 m gesichert. Am westlichen Rand wird die Baugrenze in einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit wird die besondere topographische Situation berücksichtigt und die Belange des Denkmalschutzes beachtet.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der ergänzend angeordneten Fläche für Garagen zulässig. Die Ausweisung der Fläche für Stellplätze an der Bonsaler Straße ermöglicht die Errichtung von Zufahrten direkt von der Bonsaler Straße mit einer kurzen Zufahrt. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,5 m tiefer Stauraum zum Eigentümerweg oder zur Bonsaler Straße einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,5 m weder zur Straßenbegrenzungslinie, noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) ohnehin, aber auch auÙerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zum Eigentümerweg und zur Bonsaler Straße einen Abstand von 2,0m einhalten, damit sie eingegrünt werden können. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Damit werden die nachbarlichen Belange gewahrt sowie eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet.

7.4 Verkehrsflächen

An die Bonsaler Straße (StraÙenbegrenzungslinie) wird eine Stichstraße als Eigentümerweg in einer Breite von 6,0 m angebunden. Da die Stichstraße im Privatbesitz verbleibt und über keine Wendeanlage verfügt, ist im Einmündungsbereich jeweils eine Fläche zur Aufstellung von Müllbehältern vorzusehen. Hier können die Behälter termingerecht zur Abholung bereitgestellt werden.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Ehekirchen möchte den Bebauungsplan hinsichtlich seiner gestalterischen Festsetzungen bewusst „schlank“ halten, um den Vollzug zu erleichtern. Zudem wird den privaten Bauherren damit eine große gestalterische Individualität zugestanden.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind als Dachform gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First zulässig. Auf untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden dürfen auch Pultdächer errichtet werden. Die Dachneigung ist auf max. 30° (Grad) begrenzt. Angelehnt an die in Buch vorhandene Dachdeckung sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Aufgrund der Vorhaben zur Dachneigung sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig. Damit soll bevorzugt eine kompakte zweigeschossige und damit energetisch optimierte Bebauung gefördert werden. Klarstellend wird noch geregelt, dass unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) allgemein zulässig sind.

Um einen Anschluss an die Bonsaler Straße und die Grundstücke nördlich und südlich des Plangebiets zu erleichtern, darf das Gelände bis zum Niveau der Bonsaler Straße abgegraben werden. Konkret geplant ist der Abtrag der kleinen Erhöhung unmittelbar an der Bonsaler Straße, der sich benachbart ebenfalls nicht mehr wiederfindet. Damit liegt die Bonsaler Straße nicht mehr im Einschnitt, sondern höhengleich mit dem Plangebiet. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig. So kann ein höhengleicher barrierearmer Zugang, falls erforderlich, hergestellt werden. Zur unauffälligen Einbindung in das Gelände sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das

natürliche Gelände in einer Breite von mind. 3,0 m zu erhalten; zur Vermeidung von Wasserabfluss auf benachbarte Grundstücke ist die Anlage von Sickermulden zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ableitung von Niederschlagswasser über Nachbargrundstücke gesetzlich nicht erlaubt ist. Stützmauern sind aufgrund der geringen Neigungen im Plangebiet und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht notwendig und daher unzulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig, um den Wechsel erdgebundener Kleintiere, wie z.B. Igel, zu erleichtern. Davon ausgenommen sind Sichtschutzanlagen. Im Plangebiet liegt eine Sichtschutz-Gabionenwand mit einer Höhe über Gelände von bis zu max. 2,4 m. Diese bestehende Einfriedung wird in den Festsetzungen gesichert.

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Damit werden die Bodenfunktionen geschützt und der Verbleib von Niederschlagswasser im Plangebiet gesichert.

Ferner wird auf die gestalterischen Merkmale des dörflichen Umfelds, wie z.B. der typischen längs-gerichteten Baukörper mit rechteckigem Grundriss, der Anordnung mehrerer Baukörper in Gruppen im Sinne einer Hofbildung und der traditionellen Satteldachform hingewiesen. Deren Berücksichtigung dient dem Schutz der tradierten Baukultur und dem Erhalt eines stimmigen Ortsbildes.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Grünordnung für die privaten Grundstücke aufgenommen.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Sie sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Insbesondere Laub- und Obstbäume tragen zu einer angemessenen Begründung bei, prägen den Gesamteindruck einer Siedlung und übernehmen vielfältige Funktionen im Bereich Klima-, Umwelt- und Naturschutz. Daher ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm).

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landchaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind zum Schutz des Ortsbildes nicht zulässig.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist ein 6 m breiter Grundstücksteil zu begrünen und mit einer aufgelockerten Hecke zu bepflanzen. Damit wird der Übergang zur denkmalschützten Hofreite abwechslungsreich gegliedert, eingegrünt und zugleich die Sichtbeziehungen im Dorf offengehalten. Die einzelnen Heckenabschnitte sind auf einer Länge von mind. 5 m zu pflanzen; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher (Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m², Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100). In dem 6 m breiten Streifen sind bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen u.ä., ausgenommen Einfriedungen, unzulässig.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus.

8.1 Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Ehekirchen profitiert von ihrer Lage in einer Wachstumsregion.

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 3.642 Personen, Ende 2017 dann 3.715 Personen.

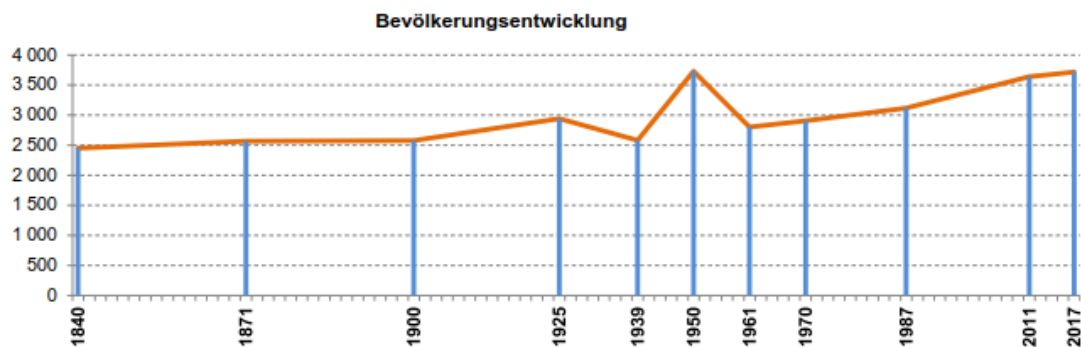


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen von einem Bevölkerungswachstum bis 2038 gegenüber 2018 von 8,0% aus. Das bedeutet für die Gemeinde Ehekirchen ein Anstieg um knapp 300 Personen auf rund 4.010 Einwohner.

Damit ist der Landkreis der im bayerischen Überblick am stärksten wachsenden Kategorie zugeordnet. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist, profitiert er von Zuwanderungen. Während der Landkreis aktuell beim Durchschnittsalter jünger ist als vergleichsweise Oberbayern und Bayern, steigt das

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Querschnittsveröffentlichung - G50021 201800 -

Durchschnittsalter schneller an und nähert sich bis zum Ende des Prognosezeitraums der Entwicklung Bayerns an.⁴ Die Sozialraumdaten des Landkreises (Jan. 2020) gehen für den „Sozialraum E2“ (Gemeinden Ehekirchen, Oberhausen, Rohrenfels) von einem Bevölkerungswachstum von ca. 13% in den nächsten 20 Jahren aus. Damit liegt das Bevölkerungswachstum über dem Durchschnitt von Bayern (4,0%) und des Regierungsbezirks Oberbayern (8,0 %).

Mit dem Bevölkerungswachstum geht ein Bedarf von rund 7,5 ha aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kommt es abzüglich des bereits bebauten Bestands zu einer Ausweisung von 0,65 h Nettobauland. Damit kann der Bedarf der Gemeinde bei weitem nicht gedeckt werden. Die Gemeinde Ehekirchen stellt derzeit auch für andere Gebiete Bebauungspläne zur Ausweisung von Wohngebieten auf.

Auch wenn der Hauptort der Gemeinde den Entwicklungsschwerpunkt darstellt, möchte die Gemeinde in den Ortsteilen in nachrangiger Größe Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitstellen. Sie will damit die Möglichkeit eröffnen, vor Ort wohnen zu bleiben und Eigentum zu erwerben.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Ehekirchen verfügt aktuell nicht über ein Flächenkataster für den Innenbereich. Leerstände sind aufgrund der konstanten Nachfrage an Wohnungen nicht im größeren Umfang vorhanden. Brachliegende Flächen im Innenbereich, die durch Revitalisierungsmaßnahmen einer erneuten oder hochwertigen Wohnnutzung zugeführt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden. Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden sich im Privatbesitz und stehen auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Sonstige nennenswerte Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich sind nicht bekannt. Die Siedlungsentwicklung im Innenbereich beschränkt sich damit auf die üblichen Erweiterungsmaßnahmen, die auf der Basis des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) auf den Privatgrundstücken genehmigt werden kann. Der Zuwachsbedarf kann damit in keinem Fall gedeckt werden.

8.3 Standort- und Planungsalternativen

Die Baugebietsausweisung an dieser Stelle steht über die o. g. Lagevorteile hinaus mit konkreten Anfragen von Bauwilligen und der Grundstücksverfügbarkeit in Verbindung. Standortalternativen wurden daher nicht dezidiert geprüft.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und einer möglichst sparsamen Flächenverwertung kommen auch keine wesentlich sich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht. Um den Erschließungsaufwand gering zu halten, wurde nach eingehender Prüfung auf eine Aufweitung des Einmündungsbereichs der Stichstraße in die Bonsaler Straße und auf die Errichtung einer Wendeanlage verzichtet.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, Beträge zur Statistik – A182A2 201900 -

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von überwiegend intensiv landwirtschaftlich oder als strukturarme Grundstücksfreifläche genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung eines Teils dieser Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen und die geplante Ergänzung des Straßennetzes führen zu einer geringen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Mit Festsetzungen wird die Entstehung strukturreicher Gärten gefördert und die Anpflanzung heimischer Gehölze erwirkt. Durch die Minimierungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.3 Artenschutz

Im südlichen Teil des Baugebiets wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das amtlich kartierte Hecken-Biotop (Nr. 7332-0030-005) im Vorfeld der geplanten Bebauung der Grundstücke gerodet. Dazu wurde ein flächengleicher Ausgleich auf der Fl.Nr. 550, Gemarkung Buch, hergestellt. Weitere Informationen sind der als Anlage beigefügten Eingriff-/Ausgleichsplanung zu entnehmen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden damit bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans vollumfänglich beachtet und mit der Herstellung des Ausgleichs ausgeräumt.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist von den üblichen Nutzungen eines Dorfgebiets (MD), also einer Mischung als Landwirtschaft, Gewerbebetrieben und Wohnen umgeben. Die Abstufung zwischen WA und MD entspricht der Regelungssystematik der BauNVO (Baunutzungsverordnung) und dem Gebot der Nutzungstrennung gem. § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz).

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, liegen nicht im Plangebiet. Westlich davon liegt an der Bonsaler Straße 6 eine landwirtschaftliche Hofstelle, deren Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz stehen (Nr. D-1-85-127-17, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden im Genehmigungsverfahren oder bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen aufgrund des Nähebereichs zu mehreren Baudenkmalern eine separate Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG vorab einzuholen ist.

10.3 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge	- Sicherung umfangreicher Grundstücksfreiflächen mit Hecken- und Baumpflanzungen - Begrenzung der Bebauungsdichte zur Belüftung

<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, - Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen

10.4 Bodenschutz/Baugrundverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Nach derzeit vorhandener 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 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf die Auswirkungen von Starkregenereignissen wird hingewiesen. Daher sollte die geplante Bebauung vor wild abfließendem Wasser geschützt werden. Dies kann durch eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise, eine ausreichende Höhenlage der Gebäude, Ableiten des anfallenden Wassers durch eine Abfangmulde usw. erfolgen. Diesbezüglich sei jedoch auf den § 37 WHG verwiesen, wonach der natürliche Ablauf

wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf. Der Bauherr ist aufgefordert, in eigener Verantwortung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Gebäude vor eintretendem Wasser zu schützen. Ebenso ist darauf zu achten, dass kein Wasser auf benachbarte Grundstücke abfließt. Dies gilt besonders für das tiefer liegende Anwesen Bonsaler Straße 6 westlich des Plangebiets.

11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Nachverdichtung kann an das bestehende öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden. Die bestehenden Hausanschlüsse werden weiterhin genutzt.

Zur Anbindung der beiden Baugrundstücke im Westen des Eigentümerwegs werden die notwendigen Anschlüsse im Eigentümerweg neu verlegt.

Die Entwässerungsplanung wird aufgrund des geringen Umfangs des Baugebiets nachfolgend zum Bebauungsplan erstellt.

11.1 Mischwasserbehandlung

Der Ortsteil Buch der Gemeinde Ehekirchen wird im Mischsystem entwässert. Die Abwässer des Ortsteils werden in der Ortsteilköranlage (Teichanlage, Ausbaugröße: 125 EW, angeschlossene Einwohner: 109) gereinigt. Die Teichanlage entspricht noch den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie ist hydraulisch noch ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Wörthlinger Bach) ist vorhanden. Das vorgesehene Baugebiet wurde bei der damaligen Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Ehekirchen entwässerungstechnisch nur teilweise berücksichtigt. Vor Erschließung des Baugebiets ist daher eine entsprechende Entwässerungsplanung (Ausführung als Trennsystems gemäß WHG, Stand 01.03.2010), in der auch die Sanierung bzw. Optimierung (Dichtheit, Fehlan Schlüsse, hydraulische Leistungsfähigkeit) des nachfolgenden Kanalsystems mitberücksichtigt wird, vorzulegen. Alle Bauvorhaben sind dann an die Abwasseranlage anzuschließen. Die Gemeinde Ehekirchen beabsichtigt den Ortsteil Buch bis zum dritten Quartal 2023 an die neu zu errichtende Zentralköranlage Ehekirchen anzuschließen.

11.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem

Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung generell nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser ist möglich.

11.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal (auch an eventuellen Regenwasserkanälen) nicht angeschlossen werden.

11.4 Sonstige Sparten

Bayernwerk

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich, Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Im Bereich der Einmündung des geplanten Eigentümerweges ist eine Brennstelle vorhanden ist. Die Versetzung ist rechtzeitig von den Planveranlassern mit den Bayernwerken abzustimmen.

Deutsche Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Sofern sie auf Privatgrundstücken verlaufen, sind sie im Bebauungsplan eingetragen und mit einem Schutzstreifen von insgesamt 3 m versehen. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Im Sinne eines zeitgemäÙen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals und des gesamten Entsorgungsnetzes soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Empfohlen wird eine flächenhafte Versickerung oder die Ausbildung von Versickerungsmulden. Eine Ableitung über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal ist in Abstimmung mit den Fachbehörden nur möglich, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine Versickerung aufgrund der Boden- oder Grundwasserverhältnisse nicht möglich ist.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Andernfalls bedarf das Versickern von Niederschlagswasser einer behördlichen Erlaubnis.

Ein Ableiten von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke ist nicht gestattet und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Es wird auf § 37 WHG verwiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter verändert werden darf. Dies gilt besonders für das tieferliegende Anwesen Bonsaler Straße 6.

Die Bauherren sind aufgefordert, in eigener Verantwortung geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um ihre Gebäude vor eintretendem Wasser zu schützen.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		7.950 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.680 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (nach GRZ)</i>	<i>380 m²</i>
	<i>davon zu begrünender Grundstücksteil</i>	<i>378 m²</i>
2.	Eigentümerweg	270 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Zumindest für einen Teil des Baugebiets ist von einer sofortigen, für den übrigen Teil des Baugebiets von einer Umsetzung in den nächsten ca. fünf Jahren auszugehen. Mit der Planung entstehen fünf Bauplätze. Unter den Annahmen, dass zwei Bauplätze mit einer Wohneinheit, drei Bauplätze mit zwei Wohneinheiten bebaut werden und eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3,0 Personen angesetzt werden kann, entsteht damit Wohnraum für 24 Personen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund festgesetzter Minimierungsmaßnahmen und bereits umgesetzter artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gering.

Eine Teilung der Flurstücke und die dingliche Sicherung des Eigentümerwegs werden zur Umsetzung der Planung zu gegebener Zeit veranlasst.