

GEMEINDE EHEKIRCHEN

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan Nr. 43 „Südlich Reischstraße“

Begründung

zur Planfassung vom 10.02.2026

Projekt-Nr.: 3035.058

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanverfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage des Plangebietes	5
3.2	Beschaffenheit des Plangebietes.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.1	Ziele der Landesplanung	5
4.2	Ziele der Regionalplanung.....	7
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	9
5	Planungsziele	9
6	Festsetzungen	10
6.1	Geltungsbereich	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	10
6.3	Höhenlage und Geländeänderungen	11
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
6.5	Verkehrsflächen	11
6.6	Grünordnung	11
6.7	Sonstige Planzeichen	12
6.8	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
8	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
8.1	Umweltschutz	14
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
8.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	15
8.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	16
8.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche	17
8.3	Artenschutz	17
9	Weitere Belange	20

9.1	Immissionsschutz	20
9.2	Denkmalschutz.....	20
9.3	Klimaschutz.....	21
9.4	Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss	21
9.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	22
10	Ver- und Entsorgung.....	23
10.1	Wasserversorgung	23
10.2	Abwasserbeseitigung	23
10.3	Abfallentsorgung	24
10.4	Weitere Belange.....	24
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	8
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	9
Abb. 4:	Landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bebaut werden soll.....	18
Abb. 5:	Lagenhalle östlich der Baufläche	19
Abb. 6:	Gewerbebetrieb westlich der Baufläche.....	19
Abb. 7:	Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	22

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehekirchen hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.43 „Südlich Reischstraße“, sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst Grundstücke mit den Fl.Nrn. 221 (TF, Erschließungsstraße Lange Gasse), 23/3, 241 (TF), 240 (TF), 239 (TF), und 238 (TF), jeweils Gemarkung Hollenbach.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.340 m².

Die Planung ist erforderlich, um im Außenbereich die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf Fl.Nr. 239 zu schaffen.

Die Gemeinde ist bestrebt einem ortsansässigen Unternehmer den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen durch Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses im direkten Umfeld seines seit über 20 Jahren bestehenden Betriebsgebäudes.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Bestandssicherung der bestehenden Betriebsgebäude mit Wohnhaus auf den Fl.Nrn. 241 und 240, sowie des landwirtschaftlichen Stadels auf Fl.Nr. 238.

2 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen zum 15. Mal geändert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b 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. Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordert keine Verlängerung der Beteiligungsfristen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Ehekirchen liegt im Westen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen am westlichen Rand der Region 10 Ingolstadt.

Neben dem Hauptort Ehekirchen gehören weitere 24 Gemeindeteile zu Ehekirchen. Sitz der Verwaltung ist Ehekirchen.

Der Ortsteil Hollenbach liegt im Nord-Osten von Ehekirchen.

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hollenbach, südlich der Langen Gasse (öffentliche Straßenverkehrsflächen). Nördlich der Langen Gasse grenzen Wohnbebauung sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Westlich, südlich und östlich des Planungsumgriffs folgt offene Feldflur.

Das Plangebiet fällt von Nordwesten von ca. 389 m ü. NN auf ca. 386 m ü. NN im Südosten hin ab.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet beherbergt verschiedene Nutzungen. Im Westen befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Wohnhaus. Im Osten existiert ein landwirtschaftlicher Stadel sowie ein Fahrsilo. Die Bebauungen sollen erhalten bleiben. Die eigentliche Baufläche zentral im Planungsumgriff wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Südlich des Gewerbebetriebs befinden sich wenige Obstbäume sowie weitere Bäume und Sträucher umliegend um die Gebäude.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Ehekirchen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.06.2023)

als allgemein ländlicher Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...]
- 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (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,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, der Anbindung an den Siedlungsbereich sowie dem konkreten Vorhaben wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Gemeinde Ehekirchen im Allgemeinen ländlichen Raum. Sie stellt ein Grundzentrum dar.

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

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

3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden

3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit fasst der Regionalplan u.a. folgende Grundsätze:

3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

3.4.6.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.

Zum Ländlichen Raum werden folgende Aussagen getroffen:

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln

2.3.1.3 (G) Die auf die spezifischen Eigenschaften des ländlichen Raumes angewiesene nachhaltige Erzeugung hochwertiger und regionaler Produkte ist von grundlegender gesamtgesellschaftlicher Bedeutung. (...) Die

hohe Bedeutung regionaler Produkte und Erzeugnisse des ländlichen Raumes soll daher durch geeignete Maßnahmen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte“.

7.1.8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsge- rechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

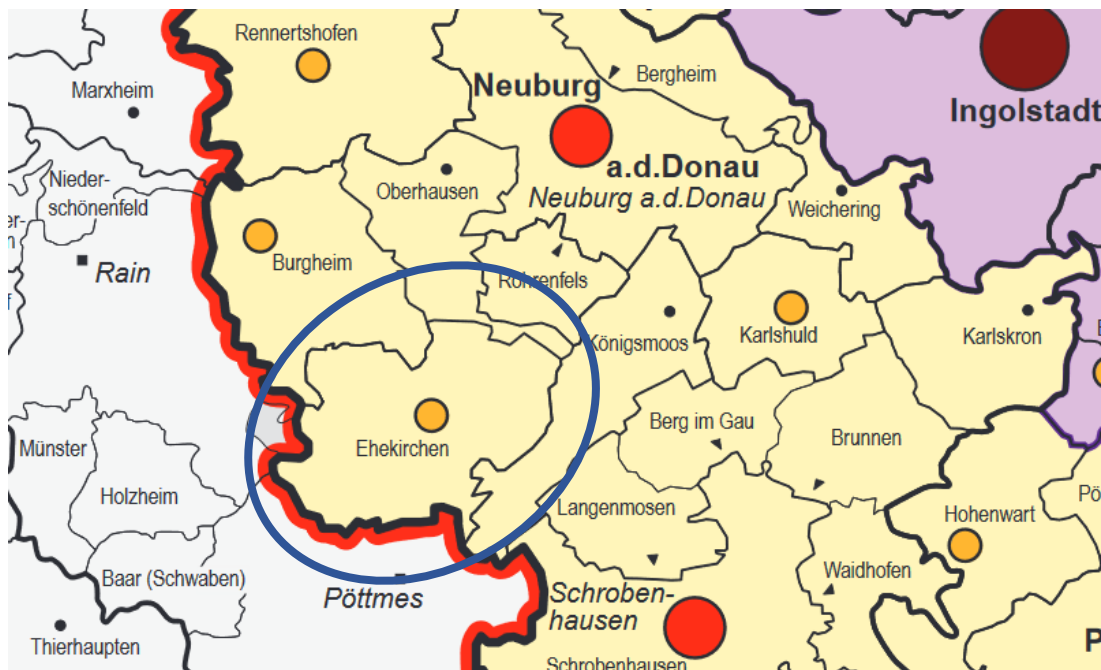


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ¹

¹ Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 02. Juli 2015

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

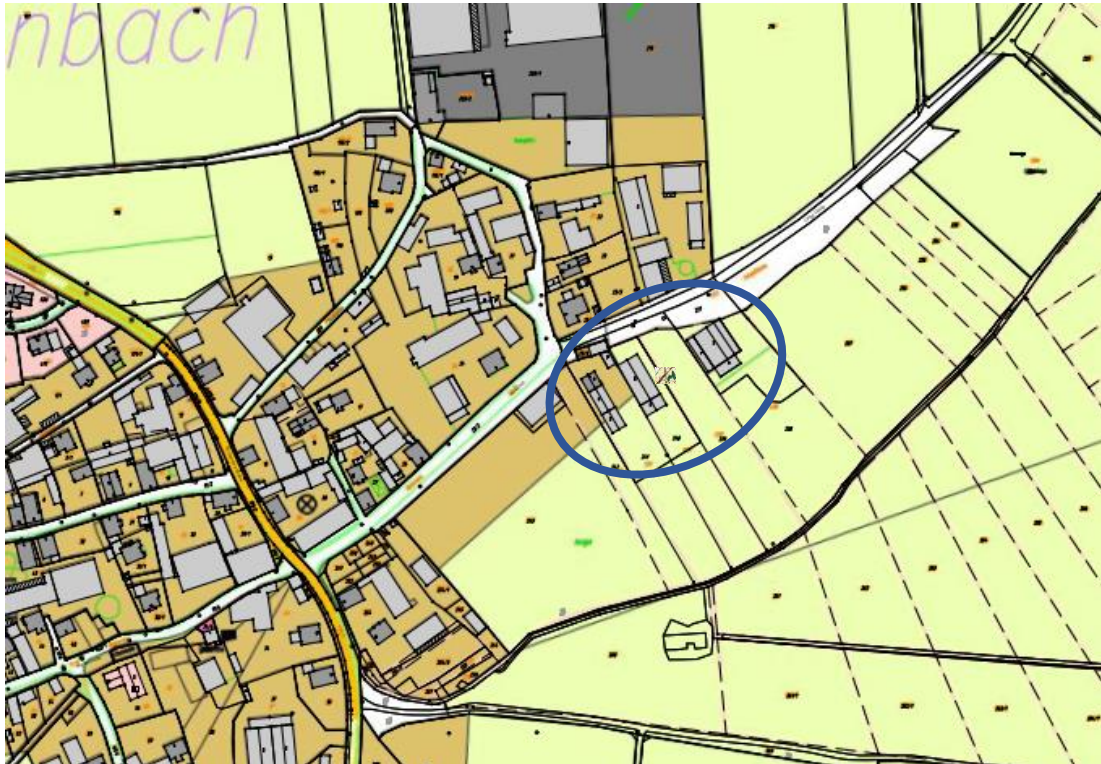


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehekirchen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Dorfgebiet, landwirtschaftliche Fläche, sowie die bestehende Erschließung als Straßenverkehrsflächen dar.

Die Darstellung entspricht nicht mehr vollständig den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.(15.FNP-Änderung)

5 Planungsziele

Ziel der Bauleitplanung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für einen, seit über 20 Jahren bestehenden Gewerbebetrieb mit Wohn- und Bürogebäude im Ortsteil Hollenbach zu schaffen, sowie den bestehenden Stadel im Süden des Planungsgebiets zu sichern. Zudem soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf der FINr. 239 für den Betriebsinhaber ermöglicht werden.

In diesem Zuge ergibt sich für die Gemeinde auch die Möglichkeit zur Sicherung eines auf der FINr. 239 verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanals.

Die vorhandene und geplante Nutzung von Landwirtschaft (Nebenerwerb), nicht störendem Gewerbe und Wohnen kann mit einem dörflichen Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO) festgesetzt werden und fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur gut ein.

Die Fläche ist insgesamt über die angrenzende Erschließungsstrasse „Lange Gasse“ bereits erschlossen.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung.

Das Planungskonzept sieht die Lage des Wohnhauses zentral im Planungsgebiet zwischen einem Gewerbebetrieb sowie einem landwirtschaftlichen Stadel vor.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Fläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

6 Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.43 „Südlich Reischstraße“ hat den Umfang, wie in der Planzeichnung dargestellt.

Zur städtebaulichen Sicherung des bestehenden Stadels auf Fl.Nr. 238 wurde dieser Bereich mit in den Geltungsbereich aufgenommen, soll jedoch als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB überplant werden, d.h. nur die Art der Nutzung, sowie die Erschließung sind festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach § 34 oder § 35 BauGB.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Das Plangebiet soll sich in die bestehende dörfliche Gemengelage einfügen. Daher wird als zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 a BauNVO ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die Ausnahmen des § 5 a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Im MDW 1 sind Wohnnutzungen sowie Büroräume und Gewerbehallen (Lager und Fahrzeughallen) zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt, maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen mit 6,50 m.

Im MDW 2 sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Die Grundflächenzahl wird hier entsprechend auf 0,35 begrenzt, die maximale Wandhöhe ist ebenfalls mit max.6,50m festgesetzt.

Im MDW 3 werden nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe zugelassen.

Die Wandhöhe ist bei Satteldächern traufseitig und bei Pultdächern firstseitig von der Oberkante (OK) des Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der OK Dachhaut zu messen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt. Damit kann sichergestellt werden, dass in dem MDW keine Geschosswohnungsbauten entstehen und die übrigen Nutzungen verdrängen. Zudem ist die Lage nicht für Mehrfamilienhäuser geeignet.

6.3 Höhenlage und Geländeänderungen

Der EG-Rohfußboden darf max. auf der OK des angrenzenden Straßenniveaus liegen. Aufschüttungen sind bis max. OK RFB zulässig. Zur Anpassung des Geländes sind Böschungen mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Länge) zulässig. Der Böschungsfuß und Böschungskrone müssen mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Es sind jedoch die Bestimmungen zur Fläche für die Ortsrandeingrünung zu beachten, wonach auf dieser Fläche keine baulichen Anlagen erlaubt sind.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des MDW2 wird mit einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze die bestehende Kanaltrasse ausreichend freigehalten.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

6.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Straßenfläche mit dem beidseitig angrenzendem Straßenbegleitgrün wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.6 Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung hat zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren bzw. zu kompensieren und die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden. Die Festsetzung zielt darauf ab, die negativen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu minimieren und auf dem Planungsgebiet trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

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.

Eine Pflanzliste zur Auswahl geeigneter Arten ist im Bebauungsplan enthalten.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Die vorhandenen Gehölze werden weitgehend zum Erhalt festgesetzt, da sie bereits jetzt einen Beitrag zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets leisten. Sie sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum werden auf dem Grundstück ergänzende Pflanzgebote für Einzelbäume als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Bei der Flächenabgrenzung und den Bepflanzungsvorgaben wurden die vorhandene Gasleitung sowie die gesetzlich geregelten Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen beachtet. Die für die Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche ist von bauliche Anlagen wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzleggen, Gartenhäuschen, u.ä. freizuhalten. Es sind nur heimische Laub- und Obstbäume zu verwenden. Die Mindestqualität der Pflanzungen ist im Bebauungsplan vorgegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundstücksfreiflächengestaltung (Privates Grün) sind beim Bauantrag zu beachten. Ihre Umsetzung kann in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan (Erfordernis siehe Bauvorlagenverordnung BauVorIV) aufgezeigt werden, der Aussagen zur ökologischen, funktionalen und gestalterischen Qualität der Freiflächen enthält. Typische Planinhalte sind z.B. Aussagen zur Gliederung und Funktion der Freiflächen in Aufenthaltsbereiche, Terrassen, Nutz- und Freizeitgärten; Angaben zu Art, Anzahl und Standorten geplanter Bepflanzung; Zuwegungen, Hof- und Stellplatzflächen, Abstellflächen für Abfallbehälter, Stützmauern, Einfriedungen u.ä. sowie Angaben zum Umgang mit Niederschlagswasser oder weiteren Aspekten von Natur- und Artenschutz (Nisthilfen etc.). Auch die Materialwahl oder Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen können eine Rolle spielen. Ein Freistellungsverfahren (Genehmigungsfreistellung) gemäß Art. 58 BayBO beim Bauantrag ist möglich, wenn alle Vorgaben des Bebauungsplans beachtet werden.

6.7 Sonstige Planzeichen

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird zwischen den beiden MDW 1 und 2 eine Knödellinie festgesetzt.

Für den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze der FINr.239 wird durch Planzeichen eine dingliche Sicherung festgesetzt.

6.8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Dächer

Entsprechend dem bereits vorhandenen Gebäudebestand sind geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 28° zulässig.

Für die Anordnung von PV-Modulen auf den Dachflächen ist zu beachten, dass weiterhin eine ruhige Dachlandschaft erhalten bleibt und sich die Module optisch in das Gesamtbild einfügen. Deshalb sind Module von Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern dachparallel zu errichten und in einer rechteckigen Modulfläche anzuordnen.

Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen müssen auf der Dachfläche liegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare und durchgängige Zaunsockel sind aufgrund der Undurchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Zwischen Zaununterkante und der OK Erdboden ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Bei Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft (Ortsrandeingrünung) ist der Zaunverlauf mind. 0,5 m von der nördlichen Abgrenzung der Eingrünungsfläche abzurücken. Bei der Fläche für die Ortsrandeingrünung ist eine Einfriedung nur auf der Seite, die dem Baugebiet zugewandt ist, zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur eingeschränkt, ohne störende Wirkung auf den dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung zugelassen werden. Im Bestand ist lediglich eine Werbeanlage vorhanden, die sich in das Erscheinungsbild einfügt. Es ist aktuell nicht vorgesehen, weitere Werbeanlagen zu errichten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Wohngebäude sind davon ausgeschlossen. Sie sind nur an Gebäuden an den straßenzugewandten Fassaden bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig und dürfen diese nicht dominieren. Sie dürfen max. 0,8 m hoch sein und die Wandhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen an Einfriedungen sind nur im Bereich von Zufahrten bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

7 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine „geringfügige Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers“ (vgl. dazu Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen, Stand 5.12.2023). Aufgrund der geringen Flächengröße mit starker Reglementierung des Baurechts ist festzustellen, dass sich diese Planung nicht auf die allgemeine Baulandentwicklung der Gemeinde und deren Bedarfsnachweis auswirkt.

Ferner sind Flächenausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Maß vorgesehen, so dass keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich ist. Dennoch sind mit Bezug auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung Flächen- und Energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (LEP 3.1.1 (G), s.o.).

Die Gemeinde kommt dem Grundsatz, Flächen- und Energie sparenden Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden, nach. Die Erschließung ist über die vorhandene Reischstraße bereits vollständig gesichert. Es sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zur Anbindung an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz reichen Hausanschlüsse aus.

Die Gebäudetypologie ist im Bebauungsplanentwurf über die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude geregelt. Das entspricht der ortsüblichen Verdichtung im dörflich geprägten Ortsteil Hollenbach. Die Lage am Siedlungsrand ist für eine dichtere Bebauung wenig geeignet. Zudem soll im Sinne einer angemessenen Siedlungsarrondierung über die vorhandenen Baureihe entlang der „Langen Gasse“ kein weiteres Baurecht in den rückwärtigen Grundstücksteilen zum Langenmühlbach hin geschaffen werden. Insofern wird die im Bebauungsplanentwurf getroffene Regelung als ortstypisch und ausreichend bewertet.

Mit geeigneten Festsetzungen, z.B. zur Begrenzung der Bodenversiegelung, mit Pflanzgeboten für heimische Gehölze etc. wird im Bebauungsplan darauf hingewirkt, dass die Versiegelung im Plangebiet begrenzt ist und die verbleibenden Flächen landschaftsgerecht gestaltet und aufgewertet werden.

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplans sind PV-Anlagen auf den Dächern grundsätzlich möglich zur Förderung der Verwendung Erneuerbarer Energien.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zur Folge hat.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Oktober 2024 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Intensivgrünland sowie intensiv gepflegter Grünfläche/strukturarmer Garten zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Satzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

8.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet lässt sich gemäß Ortsbegehung am 14.10.2024 und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgenden Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Näher betrachtet wurden dabei lediglich die beiden festgesetzten Baufenster, wobei das westlich gelegene Baufenster weitgehend durch Gebäude und Zufahrten versiegelt ist mit kleineren intensiv gepflegten Grünflächen bzw. strukturarmen Gartenflächen. Das östliche Baufenster befindet sich auf intensiv genutztem Grünland.

Umliegend befinden sich im Plangebiet zudem öffentliche Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Gebäude und Lagerflächen (Fahrsilo), vereinzelter Gehölzbestand und weitere Grünflächen.

Nachdem umliegend keine erhebliche Umgestaltung/Nutzungsänderung geplant ist, wurden lediglich die Baufenster in der Berechnung betrachtet. Die bereits versiegelten Flächen wurden dabei nicht bilanziert.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
------------------	-----------------------------	---

Intensivgrünland	575	gering (Kategorie I)
Intensiv gepflegte Grünflächen/strukturarme Gärten	171	gering (Kategorie I)
Vollversiegelte Flächen	1786	gering (Kategorie I)

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

8.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere differenziert zu betrachten. Das westliche Baufenster (MDW1) ist als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ > 0,35$; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung als 0,6 festgesetzt). Das östliche Baufenster ist als Typ B gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ \leq 0,35$; Die GRZ ist in der vorliegenden Planung als 0,35 festgesetzt).

Tab. 2: *Eingriffsschwere*

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Intensivgrünland	575	Typ B (Kategorie I, unterer Wert)
Intensiv gepflegte Grünflächen/strukturarme Gärten	171	Typ A (Kategorie I, unterer Wert)
Vollversiegelte Flächen	1786	Typ A (Kategorie I, unterer Wert)

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie einem geringen bis hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,6. Da grünordnerische Festsetzungen (Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden V1) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Vollversiegelte Flächen werden nicht bilanziert und erhalten demnach der Kompensationsfaktor 0.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Intensivgrünland	575	0,45 (V1)	259
Intensiv gepflegte Grünflächen/strukturarme Gärten	171	0,55 (V1)	94
Vollversiegelte Flächen	1786	0	0
Summe			353

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 353 m².

8.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf in Höhe von 353 m² erforderlich. Dieser wird direkt im Plangebiet auf Fl.Nr. 239 (TF), Gemarkung Hollenbach nachgewiesen. Hierfür ist die Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Obstbaumbestand geplant. Die Flächenabgrenzung sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

Der Grundstückseigentümer wurde darüber informiert, dass die Fläche mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern ist. Die Notariatsurkunde ist den zuständigen Behörden als Nachweis für die Sicherung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorzulegen.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 14.10.2024. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Der Änderungsbereich der Planfläche wird landwirtschaftlich als Weide bzw. Grünland genutzt und im Westen von einem Gewerbebetrieb bzw. im Osten von einer landwirtschaftlichen Lagerhalle begrenzt, die ebenfalls innerhalb des Planungsumgriffs liegen. Im Norden verläuft eine Ortsstraße, gefolgt von Bebauung. Im Süden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Projektgebiet an. Aufgrund der geringen Größe der Grünlandfläche im Geltungsbereich sowie der Kulissenwirkung durch angrenzende Gebäude stellt das Gebiet kein Habitat für Offenlandbrüter dar. Im Planungsumgriff befinden sich zudem einzelne Gehölze (vorwiegend Obstbäume),

die von der Planung nicht betroffen sind. Die Gebäude bleiben im Bestand erhalten, geplante Änderungen sind nicht bekannt. Daher ist keine Betroffenheit von Höhlen- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen anzunehmen. Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.



Abb. 4: Landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bebaut werden soll



Abb. 5: Lagenhalle östlich der Baufläche



Abb. 6: Gewerbebetrieb westlich der Baufläche

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Fällung von Gehölzen lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Vor Gebäudeabrissen bzw. vor Fällung von Gehölzen mit Quartierspotenzial für Fledermäuse ist eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen durchzuführen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

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.

9.2 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Im Norden Hollenbachs befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7332-0231 „Bestattungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist zudem eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal liegt ca. 500 m westlich des Geltungsbereichs, wobei es sich um die

Pfarrkirche St. Quirin handelt (D-1-85-127-26). Das Denkmal wird durch das Vorhaben nicht berührt.

9.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Südausgerichtete Baukörperstellung ermöglicht optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima

9.4 Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 20.10.2025) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Plangebiet liegt jedoch in einem großflächigen Bereich, der als „wassersensibler Bereich“ ausgewiesen ist.

In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Südlich des Plangebiets verlaufen Fließwege bei Starkregen, mit erhöhtem bzw. starkem Abfluss. Das Oberflächenwasser fließt so dem Längenmühlbach und im weiteren Verlauf der Geländesenke „Im Langenweiher“ zu.

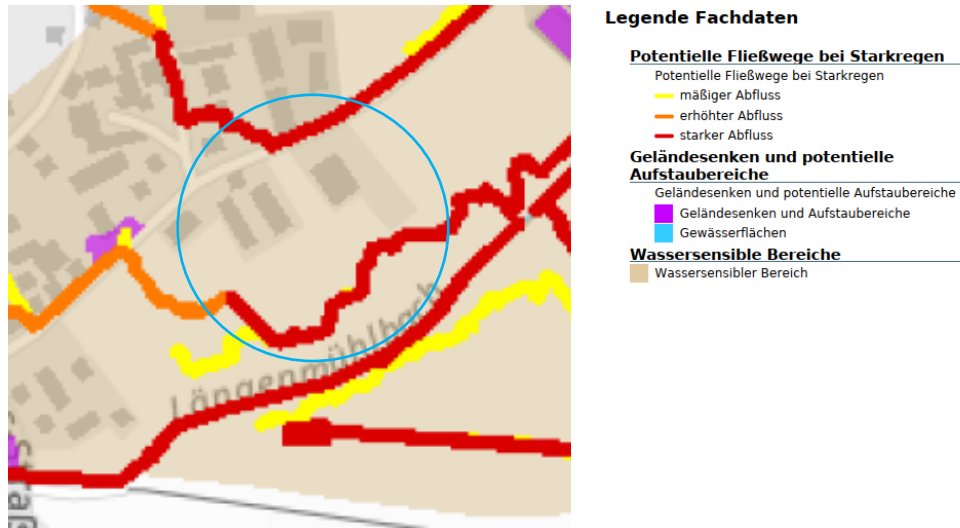


Abb. 7: Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut²

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

Aufgrund der Lage im wassersensiblen Bereich wird zum Schutz der Bebauung den Bauherren empfohlen eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.5 Boden- und Grundwasserschutz

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen sind. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischenzulagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Oktober 2025, ohne Maßstab, Norden ist oben

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flanken Beprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellen Fassung zwingend zu beachten. Durch die Lage im wassersensiblen Bereich ist ein Einbau voraussichtlich nicht möglich.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe sichergestellt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, ist die Drosselung auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

Die Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf Baugenehmigungsebene. Auf ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Bebauungsplanebene wird verzichtet, da ein Teil des Geländes bereits bebaut ist und hier kein Handlungsbedarf mehr besteht. Für den geplanten Neubau im MDW2 kann

die Entwässerungsplanung zur Baugenehmigung vorgelegt und dabei objektbezogen konkretisiert werden. Die Lage der geplanten Gebäude, sonstige Flächenversiegelungen, sowie die Größe und Platzierung der Versickerungsanlagen kann auf der nachfolgenden Planungsebene genau ermittelt werden. Zudem stehen auf dem Grundstück ausreichend Flächen für eine Versickerung, Drosselung o.ä. Maßnahmen zur Verfügung. Die Klärung kann damit auf die Baugenehmigungsebene verlagert werden, da sie dort zielgerichteter und detaillierter möglich ist.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

10.3 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden. Die Abfallgefäße sind an der „Südlichen Reischstraße“ bereitzustellen. Am südlichen Rand der Reischstraße sind entlang des Verkehrsgrüns und im Einmündungsbereich der „Langen Gasse“ ausreichend Flächen zum Aufstellen vorhanden.

10.4 Weitere Belange

Gasversorgung

Durch das Plangebiet verlaufen Gasleitungen des Versorgungsunternehmens Schwaben Netz, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Ferner ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Die Leitung durchquert das Plangebiet teilweise auf privaten Grundstücken. In diesen Abschnitten wird die unterirdische Leitung eingetragen und mit einem beiderseits 2,5 m (Empfehlung aus DVGW GW 125 Merkblatt, üblicher Sicherheits- und Schutzabstand für Bäume und Gehölze) breiten Schutzstreifen versehen. Der Schutzstreifen wird bei den erforderlichen Erhaltungs- und Pflanzgeboten für Gehölze freigehalten.

Die Leitung ist im Grundbuch eingetragen und damit eigentumsrechtlich gesichert.

Stromversorgung

Im Umfeld des Plangebiets sind Stromleitungen (Bayernwerk Netz) vorhanden, deren Bestand, Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf.

Die vorhandenen Leitungen verlaufen in der Reischstraße und in der Langen Gasse am südlichen Rand der Fahrbahn im Verkehrsgrün in den Straßenparzellen. Da die Leitungen auf öffentlichem Grund verlaufen, besteht kein Sicherheitsbedarf im Bebauungsplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich des Verkehrsgrün werden mit der Planung nicht geändert, so dass die Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die 20-kV-Freileitung südöstlich des Plangebiets ist bereits abgebaut.

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde ist bestrebt einem ortsansässigen Unternehmer den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen durch Ermöglichung der Errichtung eines Wohnhauses im direkten Umfeld seines seit über 20 Jahren bestehenden Betriebsgebäudes.

Es ist mit einer zügigen Bebauung des Grundstücks seitens der Bauherren zu rechnen.

Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.