



## **GEMEINDE KÖNIGSMOOS**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Birkenstraße I“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 11.10.2021

Projekt-Nr.: 7644.001

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Königsmoos**

Neuburger Straße 10  
86669 Königsmoos, OT Stengelheim  
Telefon: 08433 / 9409-0  
Fax: 08433 / 9409-22  
E-Mail: [gemeinde@koenigsmoos.de](mailto:gemeinde@koenigsmoos.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:  
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	5
3.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
4.1	Ziele der Landesplanung .....	6
4.2	Ziele der Regionalplanung.....	6
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Verkehrskonzept .....	9
6.3	Grünordnungskonzept.....	9
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>10</b>
7.1	Umweltschutz.....	10
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	10
7.1.2	Schutzgut Boden .....	10
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	10
7.1.4	Schutzgut Wasser .....	11
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume .....	11
7.1.6	Schutzgut Landschaft.....	11
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	11
7.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	12
7.2.1	Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung (Ausgangszustand).....	12
7.2.2	Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere).....	12
7.2.3	Ermittlung der Kompensationsfaktoren .....	12
7.2.4	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen .....	13
7.3	Artenschutz .....	13

<b>8</b>	<b>Weitere Belange .....</b>	<b>13</b>
8.1	Denkmalschutz.....	13
8.2	Klimaschutz.....	15
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
9.1	Technische Infrastruktur .....	15
9.2	Abwasserbeseitigung .....	16
9.3	Abfallentsorgung .....	16
9.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	16
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung) .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ....	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	8
Abb. 1:	Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ....	14

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Birkenstraße I“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen. Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Anlass der Planung ist eine beim Landratsamt eingereichte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Ortsteil Untermaxfeld. Eine planungsrechtliche Überprüfung der Anfrage hat ergeben, dass das Vorhaben aufgrund der Lage im Außenbereich nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen und nach der derzeitigen Rechtslage demnach nicht genehmigungsfähig ist. Nachdem die Gemeinde bestrebt ist, vor allem jungen ortansässigen Familien den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen, soll nun mit der vorliegenden Satzung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben geschaffen und bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen werden. Hierzu soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 72 Gemarkung Untermaxfeld ein Teil der landwirtschaftlichen Nebengebäude abgerissen und an gleicher Stelle das geplante Bauvorhaben realisiert werden.

## 2 Bauleitplanverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ort an. Benachbart zum Plangebiet sind mehrere Wohngebäude vorhanden. Das geplante Wohngebäude soll anstelle der bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude errichtet werden. Damit wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 72 Gemarkung Untermaxfeld eine Wohnbebauung in zweiter Baureihe ermöglicht, welche entlang der Pfalzstraße mehrfach vorzufinden ist. Die Pfalzstraße kennzeichnet sich durch eine z.T. mehrreihige Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße und einer einreihigen Bebauung auf der dem Planvorhaben gegenüberliegenden Straßenseite. Anhand der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Planbereichs lässt sich demnach eine sachliche als auch eine räumliche Prägung der Baufläche ableiten. Auch ist die Erschließung der Planfläche gesichert. Das Plangebiet wird von Norden über die bereits bestehende Grundstückszufahrt an der Birkenstraße erschlossen. Das Vorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von rund 1.520 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 72 Gemarkung Untermaxfeld.

#### 3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Untermaxfeld zwischen der Birkenstraße und der Pfalzstraße und ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Unmittelbar im Westen befindet sich das Pfarrhaus sowie die evangelische Kirche. Im Süden grenzen benachbart Wohngebäude, im Osten eine Hofstelle (Wohnen, freiberuflich Tätige) und im Norden nach § 35 BauGB genehmigte Nebengebäude mit Lagernutzung an.

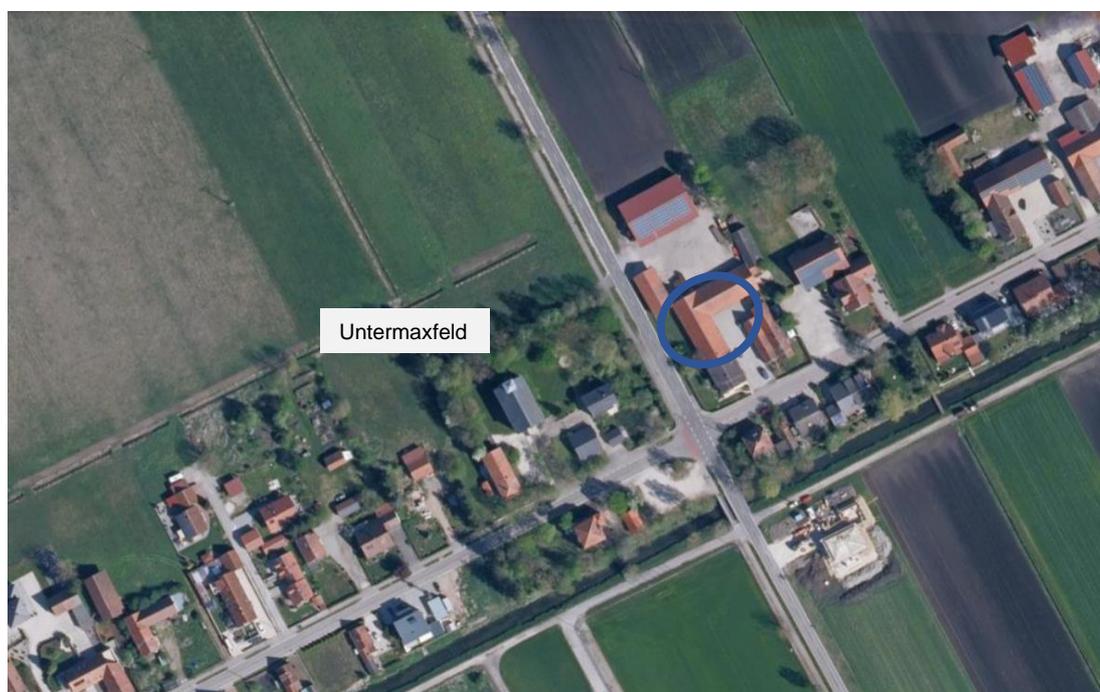


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### 3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil einer Hofstelle. Innerhalb der Planfläche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Teilabbruch der Gebäude erforderlich. Der Innenhof ist geschottert. Entlang der Birkenstraße befindet sich straßenbegleitend ein intensiv genutzter Grünlandstreifen, welcher mit einer Schmitzhecke und einer Baumgruppe bewachsen ist.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Königsmoos wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) 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 zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. [...]
- 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, [...]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

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

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Gemeinde Königsmoos im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- B III 1.1.1 (G) 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 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

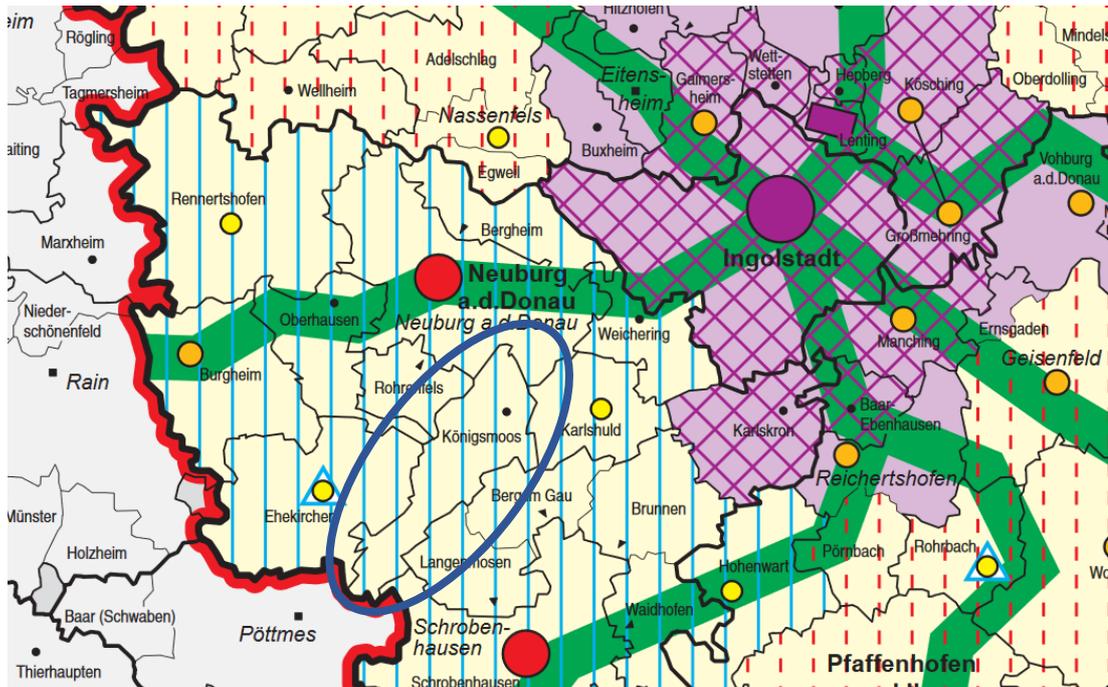


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. <sup>1</sup>

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für das Plangebiet keine Aussagen.

### 4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (MD – Dorfgebiet) dar. Nachdem in Dorfgebieten sonstige Wohngebäude allgemein zulässig sind, kann die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 02. Juli 2015

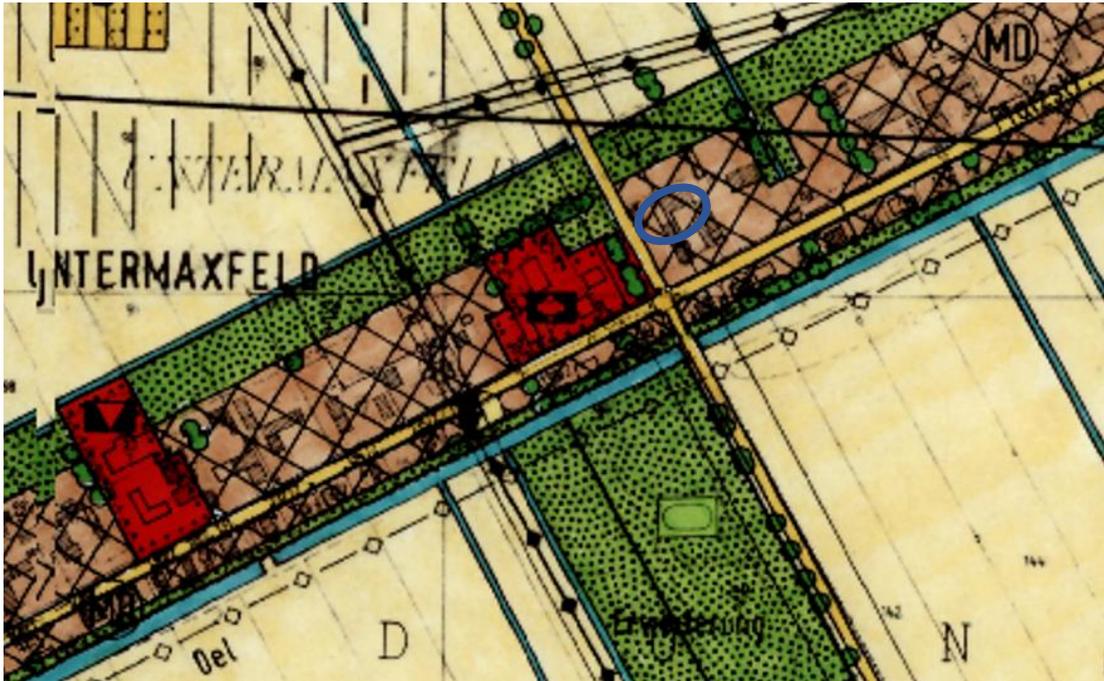


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im gegenwärtigen Außenbereich zu schaffen. Hierzu wird durch Satzung die Grenze des bebauten Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich festgelegt und so die Planfläche in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Dabei lässt sich das Vorhaben anhand des Flächennutzungsplans der Gemeinde ableiten, welcher durch die Darstellung einer Baufläche die Baumaßnahme konzeptionell vorbereitet.

Die Satzung dient der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Neben einer angemessenen Einbindung der Gebäude in die ortstypische Baustruktur, sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine verträgliche Eingrünung des Vorhabens wesentliche Ziele der Planung.

## 6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets.

## 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen sich die neuen Gebäude angemessen in die ortstypische Baustruktur einfügen.

Hierzu wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Angepasst an die auf dem Grundstück Fl.Nr. 72 Gemarkung Untermaxfeld vorhandene Wohnbebauung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze erfasst den Bauraum für ein Wohngebäude inkl. Garage. Bei der Lage des Bauraums wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme noch nicht befestigter Flächen möglichst gering zu halten. Zugunsten einer flexiblen Grundstücksnutzung dürfen offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen sind hingegen ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt und so eine für den dörflich geprägten Ort verträgliche Wohndichte sichergestellt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. Bei Hauptgebäuden, welche das Erscheinungsbild einer Siedlung wesentlich prägen, werden gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese ortstypischen Dachformen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bereits vorzufinden.

## 6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über das Grundstück Fl.Nr. 72 Gemarkung Untermaxfeld. Dabei wird die bereits bestehende Grundstückszufahrt an der Birkenstraße genutzt. Nachdem sich das gesamte Flurstück im Besitz eines Grundstückseigentümers befindet, kann die Zuwegung zum Plangebiet durch die Anbindung an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gewährleistet werden. Sollte eine Teilung des Grundstücks zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, sollte die Eintragung eines Wegerechts zugunsten der Eigentümer des Baugrundstücks als sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Zuwegungsgrundstücks erfolgen.

Das bestehende Wegenetz land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftswege ist von der Planung nicht betroffen.

## 6.3 Grünordnungskonzept

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze und private Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür stehen unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterterrassen, Schotter und Rasen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wurden, sofern erhaltenswert, als solche festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Baumgruppe entlang der Birkenstraße.

Diese ist während der Bauphase zu schützen, im Wuchs zu fördern, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Eingrünung der Planfläche in Richtung Westen sowie zur Durchgrünung des Straßenraums (Birkenstraße) sind in Ergänzung der Baumgruppe zwei weitere heimische Laubbäume zu pflanzen. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung werden aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauung für nicht erforderlich erachtet.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **7.1 Umweltschutz**

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

#### **7.1.1 Schutzgut Klima und Luft**

Die Entwicklung der Baufläche erfolgt weitestgehend auf bereits versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Die zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte sind demnach von geringer Erheblichkeit. Ebenfalls trägt die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Regulierung der Aufheizungseffekte bei. Die Neupflanzungen sowie der Gehölzbestand haben eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima sowie eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Frischluftschneisen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.2 Schutzgut Boden**

Durch die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf überwiegend versiegeltem Boden ist mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.3 Schutzgut Fläche**

Durch das Vorhaben wird Baurecht für eine Wohnbebauung in unmittelbarer Anbindung an der derzeitigen Siedlungsrand von Untermaxfeld geschaffen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Damit schafft der Flächennutzungsplan die Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die benachbarte Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung der Planfläche gesichert. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen findet nicht statt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.4 Schutzgut Wasser**

Der Planbereich befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan werden von der Planung berührt. Oberflächengewässer liegen im Umgriff der Satzung nicht vor.

Durch die Inanspruchnahme von überwiegend versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten sind.

#### **7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume**

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele liegen demnach nicht vor. Auch befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust überwiegend versiegelter bzw. geschotterter Flächen zur Folge. Die entlang der Birkenstraße vorhandene Baumgruppe wird durch Neupflanzungen ergänzt und so die Landschaft mit weiteren Strukturen angereichert. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten werden (Erläuterungen siehe Pkt. 7.3 der Begründung). Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Untermaxfeld zwischen der Birkenstraße und der Pfalzstraße, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Die Planfläche ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Zur Durchgrünung des Straßenraums werden entlang der Birkenstraße - in Ergänzung der bestehenden Baumgruppe - Neupflanzungen vorgesehen. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und so die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## 7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

### 7.2.1 Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung (Ausgangszustand)

Das Plangebiet lässt sich anhand einer Ortseinsicht (durchgeführt am 08.07.2021) und der vorgenommenen Bewertung folgenden Flächenkategorien zuordnen.

*Hinweis: Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die durch Nebengebäude überbaute Flächen von der folgenden Betrachtung ausgenommen.*

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensiv genutzter Grünlandstreifen, straßenbegleitend	330 m <sup>2</sup>	Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > Kategorie I, unterer Wert
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	420 m <sup>2</sup>	

### 7.2.2 Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere)

Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Gemäß Festsetzungen (Baugrenze) ist eine Überbauung der Grundstücksfläche von ≤ 35 % zulässig.

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Einstufung der Eingriffsschwere
Nutzungsänderung zu Baufläche	Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

### 7.2.3 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Es wird ein Gebiet mit niedriger bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Feld A I: 0,2 – 0,5

Gemäß dem Leitfaden des StMLU<sup>2</sup>, welcher als Grundlage der hier vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung dient, werden die kartierten Flächenkategorien dem unteren Wert zugeordnet.

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup> (gerundet)
750 m <sup>2</sup>	0,2	150 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>		<b>150 m<sup>2</sup></b>

#### 7.2.4 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 150 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Bauherren (privat) und dem Donaumoos-Zweckverband.

#### 7.3 Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche selbst ist überwiegend bebaut und zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Nachdem Ackerbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zudem sind gemäß Artenschutzkartierung TK-Blatt 7333 „Karlshuld“ keine Fundpunkte im Plangebiet sowie im näheren Umfeld verzeichnet.

Durch das Vorhaben sind somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

### 8 Weitere Belange

#### 8.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

2 Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2. erweiterte Auflage [Stand: Januar 2003]

Denkmäler im näheren Umfeld des Plangebiets:



Abb. 1: Bau- und Bodendenkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>3</sup>

- 01: Bodendenkmal D-1-7333-0094  
Untertägige spätneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Vorgängerkirche der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Untermaxfeld.
- 02: Baudenkmal D-1-85-163-13  
Evang.-Luth. Pfarrkirche, klassizistische Saalkirche mit Dachreiter, erbaut 1828; mit Ausstattung.
- 03: Baudenkmal D-1-85-163-15  
Ehem. Mesnerhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit seltenem Blockbau-Obergeschoß und verschaltem Wirtschaftsteil, 1812

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).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand August 2021

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **8.2 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.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135-1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. 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:**

- Gehölzerhalt und Neupflanzungen als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge und Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte
- keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt über die Bayernwerke Netz GmbH. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

---

<sup>4</sup> Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf am August 2021)

## 9.2 Abwasserbeseitigung

### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

### Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

## 9.3 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden.

## 9.4 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 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. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen 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 Straßenabruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

## **10 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

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.