



## **GEMEINDE KÖNIGSMOOS**

### **Bebauungsplan Nr. 15 „Am Laich West“ in Ludwigsmoos**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 09.12.2019

Projekt-Nr.: 7596.001

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Königsmoos**

Neuburger Straße 10

86669 Königsmoos

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:

Ursula Burkart, Dipl.-Ing., Architektin, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage und Erschließung Ludwigsmoos .....	3
1.2	Lage und Erschließung Plangebiet .....	3
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Verfahren .....	4
2.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
<b>3</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	7
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	8
5.6	Bauliche Gestaltung der Dächer .....	8
5.7	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.8	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	9
5.9	Grünordnung .....	9
5.10	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	9
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
6.1	Technische Infrastruktur .....	10
6.2	Niederschlagswasser .....	10
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>13</b>

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Laich West“ im Ortsteil Ludwigsmoos beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 67 (Teilfläche), 67/2 (Teilfläche) und 73/2 (Teilfläche). Er hat eine Größe von ca. 0,28 ha.

### 1.1 Lage und Erschließung Ludwigsmoos

Das Gemeindegebiet von Königsmoos liegt zentral im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und im Südwesten der Region Ingolstadt. Die Gemeinde besteht aus 9 Ortsteilen. Der Ortsteil Ludwigsmoos befindet sich südwestlich des Hauptortes Königsmoos. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind - über das Gemeindegebiet verteilt - vorhanden.

Die beiden Kreisstädte Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen sind in jeweils 15 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Stadt Ingolstadt liegt ca. 30 Fahrminuten entfernt.

Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A 9 ist die Anschlussstelle Manching, die in 25 Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren besteht in Dasing ca. 35 Minuten Entfernung ein Anschluss an die Autobahn A 8.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt –Ulm, welche am Haltepunkt Neuburg a. d. Donau, in rund 13 km Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Darüber hinaus kann auch der Haltepunkt Schrobenhausen, der an die Verbindung Augsburg – Ingolstadt angeschlossen ist, in 13 km Entfernung erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem die Anbindung an Neuburg a. d. Donau, Schrobenhausen, Ingolstadt und Pöttmes.

### 1.2 Lage und Erschließung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Bereich des Ortsteils Ludwigsmoos. Im Ortsteil sind ein Bäcker und ein Metzger zur Versorgung des täglichen Bedarfs ansässig, weitere Infrastrukturen befinden sich im Hauptort oder anderen Ortsteilen. Der Kindergarten der Gemeinde befindet sich ebenfalls im Ortsteil Ludwigsmoos.

Der Ortsteils Ludwigsmoos charakterisiert sich durch schnurgerade Moosstraßen mit langgestreckten Siedlungsbändern.

Das Plangebiet schließt sich an die bestehende Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt (Staatsstraße 2049, Ludwigsstraße) an. Diese ist geprägt von lockerer, einzeiliger Einzelhausbebauung mit privaten Gartenbereichen, die sich zur freien Landschaft hin öffnen. Das Plangebiet befindet sich an der Ecke zur Straße Am Laich.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es fällt von einer Höhe von max. ca. 382,5 m ü. NHN im Süden auf ca. 381 m ü. NHN im Norden zum angrenzenden Graben leicht ab.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 m<sup>2</sup> ist. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 1.450 m<sup>2</sup>, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl maximal 0,35 (überschlägige Berechnung) von einer zulässigen Grundfläche von maximal 760 m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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.

### 2.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Königsmoos ist im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2013) als ländlicher Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- 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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Königsmoos die keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Königsmoos liegt im Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km, zu den nächstgelegenen Mittelzentren Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen sind es ca. 13 km. Das Gemeindegebiet liegt in geringer Entfernung zu zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (Donauwörth - Ingolstadt und Augsburg - Ingolstadt).

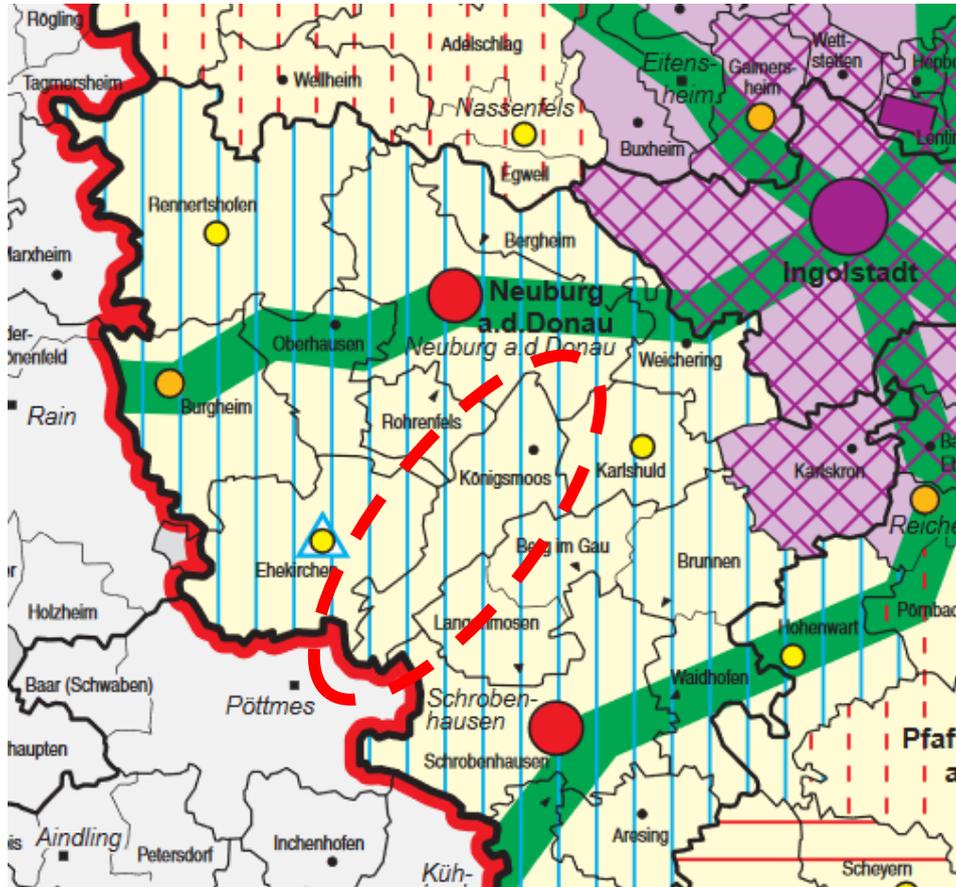


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a BauGB).

### **3 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) 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 Königsmoos kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Die besondere städtebauliche Struktur der Gemeinden im Donaumoos mit der charakteristischen einzeiligen Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße ist auch in Ludwigsmoos erkennbar. Durch die Bebauung westlich und östlich sowie auf der anderen Straßenseite ist das Plangebiet städtebaulich wie eine Baulücke zu betrachten. Die Bebauung des Grundstückes in ebenfalls einzeiliger Bauweise fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde nahtlos ein.

Wesentliche, im Flächennutzungsplan dargestellte, Flächenpotentiale stehen in Königsmoos nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken im Innenbereich sind nicht verfügbar. Diese Baugrundstücke befinden sich allesamt im Privateigentum - die Gemeinde Königsmoos hat keinen Zugriff auf die Baugrundstücke. Sie werden v.a. für den künftigen Bauwunsch von Familienmitgliedern oder als Wertanlage zurückbehalten so dass eine Bebauung, bzw. eine Veräußerung auf dem freien Markt kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Die Fläche ist in Privatbesitz, aber eigentumsrechtlich verfügbar und soll zeitnah entwickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet kurz nach der Erschließung bebaut wird.

Die Ausweisung des Baugebietes geht mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Grünfläche einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden im südwestlichen Bereich des Ortsteils Ludwigsmoos, im Anschluss an bestehende Wohnbebauung schaffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum für Einheimische
- Freihaltung eines Grünstreifens zum bestehenden Entwässerungsgraben zur Erhaltung eines naturnahen Umfelds
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits durch Wohnnutzung geprägt.

## **5 Planerisches Konzept**

Die Planung sieht die Bebauung mit zwei Einzelhäusern zur Wohnnutzung vor.

Die Bebauung soll sich aufgrund der folgenden Festsetzungen in das städtebauliche Gesamtbild der Gemeinde der einzeiligen Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße adäquat einfügen.

Die Bauparzellen sollen qualitativ und umfassend eingegrünt werden, um einen harmonischen Übergang in die anschließende freie Feldflur zu gewährleisten. Die Freihaltezone zum Graben hin soll ein naturnahes Umfeld im Bereich des Grabens erhalten.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung die angrenzende Bebauung im Umfeld.

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 der hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke wird der gesetzliche Rahmen nicht ausgeschöpft. Somit kann mit einer geringeren Dichte ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,53 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

### **5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe reglementiert. Dabei sind Wandhöhen von max. 6,5 m bei zwei Vollgeschossen und 4,5 m bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (i.S. der BayBO) zulässig.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die OK RFB wird in Bezug auf die Erschließungsstraße Am Laich festgesetzt. Die Oberkante des OK RFB darf nicht über der Höhenkote von 382,5 über NHN liegen, um eine gleichmäßige

und ortstypische Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die umliegende Bebauung zu gewährleisten.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise orientiert sich an der ortstypisch vorhandenen offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Da die Parzellierung nicht exakt vorgegeben wird, sollen durch zusammenhängende Baugrenzen Spielräume in der Grundstücksaufteilung ermöglicht werden. Die Festsetzung der westlichen Baugrenze sichert einen angemessenen Abstand zur Straßenverkehrsfläche, die eine Eingrünung des Baugrundstückes nach Westen hin ermöglicht. Die nördliche Baugrenze soll den Abstand zum angrenzenden Entwässerungsgraben freihalten und eine naturnahes Umfeld des Grabens erhalten.

Darüber hinaus regeln die Baugrenzen, dass bauliche Anlagen einen angemessenen Abstand zum Einmündungsbereich der Ludwigsstraße/Ecke Am Laich einhalten.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

#### **5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Begrenzung der Versiegelung wird geregelt, dass Nebenanlagen je zugehörigem Hauptgebäude max. 20 m<sup>2</sup> groß sein dürfen und zwei Meter Abstand zum jeweiligen Straßenraum einhalten müssen. Nebenanlagen dürfen nicht innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung liegen, um diese durchgängig und qualitativvoll realisieren zu können.

#### **5.6 Bauliche Gestaltung der Dächer**

Als Dachform sind nur gleichneigte Satteldächer sowie Walmdächer (auch als Zeltdach) zulässig.

Die Dachneigung darf bei zwei Vollgeschossen im Bereich zwischen 15° und 25° und bei einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss im Bereich zwischen 38° und 45° liegen, um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Darüber hinaus werden Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten, sollen Dachaufbauten nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge je Dachfläche einnehmen. Außerdem müssen Dachaufbauten mindestens einen Meter unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass für die Dachbedeckung nur rotbraune oder naturrote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Darüber hinaus sind nur matte, nicht glänzende Materialien für die Dachbedeckung zulässig. Unabhängig davon sind nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig.

## **5.7 Verkehrliche Erschließung**

Zur flächensparenden und sicheren Erschließung der beiden Grundstücke ist ein Eigentümerweg im Süden geplant, der die rückwärtige Erschließung beider Grundstücke ohne Gefährdungspotentiale des Verkehrs auf der Ludwigsstraße ermöglicht. Der Eigentümerweg mündet in die Straße Am Laich ein.

## **5.8 Geländeänderungen und Einfriedungen**

Das Gelände darf bis zum Niveau der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 2:1 (Länge : Höhe) zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Damit soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände und zur freien Landschaft geschaffen werden.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Gelände zulässig. Die Zäune sind, um einen offenen Charakter im Baugebiet zu erreichen, als transparente Einfriedungen zu gestalten. Mauern, Gabionen oder ähnliches sind daher unzulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch eine sockellose Ausführung mit mindestens 10 cm Abstand zum Boden zu gewährleisten.

## **5.9 Grünordnung**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Mit Hilfe der Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung der Baukörper in die ortstypische bauliche Struktur sowie zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

Rund um das Plangebiet soll eine Eingrünung geschaffen werden. Im Süden sowie im Westen ist diese als Ortrandeingrünung mit einer Pflanzung von mindestens acht heimischen, standortgerechten Bäumen festgesetzt, um den Ortsrand dauerhaft und hochwertig zu fassen.

Des Weiteren soll im Osten eine Grünfläche mit mindestens drei Obstbäumen entstehen, die Fassung des Ortsrandes sowie die Schließung der Baulücke abrundet.

Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

## **5.10 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Darüber hinaus wird eine Abstandsfläche zum Graben mit einer Breite von sechs Metern festgesetzt, die von baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten ist.

## 6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es obliegt den Bauherren, sich mit geeigneten Maßnahmen vor eintretendem Wasser zu schützen.

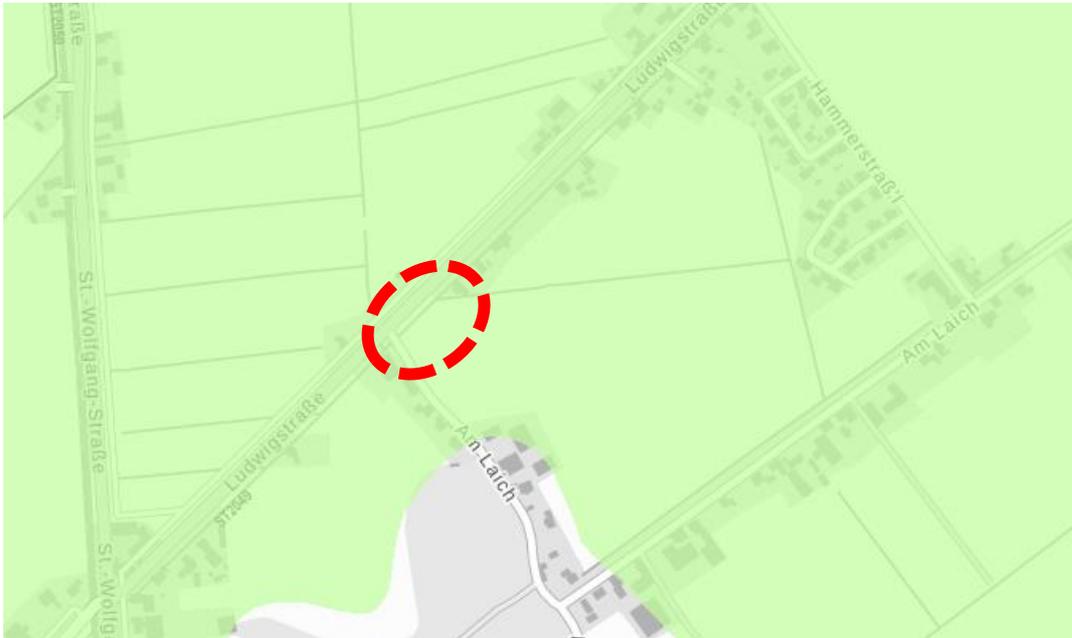


Abbildung 2: Auszug aus dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Stand: 09.09.2019, ohne Maßstab

### 6.1 Technische Infrastruktur

Die beiden Bauparzellen können an die bestehende Kanalisation in Königsmoos angeschlossen werden. Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

### 6.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

## 7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<p><b>Hitzebelastung</b>                      (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>- Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>- bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der südlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen</li> </ul>
<p><b>Extreme Niederschläge</b>                      (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"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>- Freihaltezone entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens</li> <li>- Geringe Versiegelung des Grundstücks zu Ermöglichung einer großzügigen Retentionsfläche</li> </ul>
<p><b>Trockenheit</b>                      (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"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>- Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
<p><b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b>                      (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"> <li>- Festsetzung flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>- Prüfung der Möglichkeit zur Nahwärmeversorgung, Energierückgewinnung, etc. (laufend),</li> </ul>
<p><b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b>                      (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen sowie zur Pflanzung von Obstbäumen auf privater Grünfläche</li> <li>- Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> </ul>

## 8 Belange des Umweltschutzes

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Fläche ist von drei Seiten mit bestehender Bebauung umschlossen, weshalb sich dort keine freie Landschaft anschließt. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff im so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 25 7333 Karlshuld sind im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld keine Fundpunkte eingetragen.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Eine weiterführende Prüfung scheint daher als nicht erforderlich.

Um dennoch Vögel nicht in der Brutzeit zu stören sind Gehölze lediglich außerhalb der Schutzzeit, d.h. vom 1.10 bis 28.02 zu fällen.

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

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2840 m<sup>2</sup> werden Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch private Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich:	2840 m <sup>2</sup>
Netto-Baufläche:	1500 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	200 m <sup>2</sup>

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

Parallel zur Bauleitplanung findet die Planung des Gebäudes für Parzelle 1 statt. Daher ist mit der zügigen Bebauung des Plangebietes zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für zwei Einzelhäuser geschaffen.

Durch die Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.