



## **GEMEINDE KÖNIGSMOOS**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

### **Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Lampertshofener Weg I“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 11.10.2021

Projekt-Nr.: 7643.001

**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>4</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>Planungsziele</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>8</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	8
6.2	Verkehrskonzept .....	8
6.3	Grünordnungskonzept.....	9
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>9</b>
7.1	Umweltschutz.....	9
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	9
7.1.2	Schutzgut Boden .....	10
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	10
7.1.4	Schutzgut Wasser .....	10
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.....	11
7.2.1	Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere).....	12
7.2.2	Ermittlung der Kompensationsfaktoren .....	12
7.2.3	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen .....	13
7.3	Artenschutz .....	13

<b>8</b>	<b>Weitere Belange .....</b>	<b>13</b>
8.1	Immissionsschutz .....	13
8.2	Denkmalschutz.....	13
8.3	Klimaschutz.....	14
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
9.1	Technische Infrastruktur .....	15
9.2	Wasserversorgung .....	15
9.3	Abwasserbeseitigung .....	15
9.4	Abfallentsorgung .....	16
9.5	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:	Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, links: Blick Richtung Westen, rechts: Blick Richtung Süden (eigene Aufnahmen,27.04.2021) .....	5
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ....	7
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	7

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in seiner Sitzung am 05.07.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Lampertshofener Weg 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).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 2416/11 Gemarkung Berg im Gau (Ortsteil Ludwigsmoos) mit Lage im derzeitigen Außenbereich. Die Gemeinde ist bestrebt, vor allem jungen ortsansässigen Familien den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen. Daher soll mit der Planung das Grundstück vollständig in den Ort einbezogen und so bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen werden.

## 2 Bauleitplanverfahren

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

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Sowohl nördlich an den Planbereich angrenzend als auch im Westen auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohngebäude. Hinzukommt, dass das Grundstück bereits mit Nebengebäuden bebaut ist. Die geplante Bebauung soll zwischen dem Lampertshofener Weg und dem auf dem Plangrundstück vorhandenen Baubestand errichtet werden. Eine räumliche und sachliche Prägung der Baufläche lässt sich somit anhand der vorhandenen Bebauung im und im näheren Umfeld des Planbereichs ableiten. Auch ist die Erschließung gesichert. Das Grundstück grenzt an den Lampertshofener Weg an und kann über diesen unmittelbar erschlossen werden. Das Planvorhaben ist demnach 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 1.110 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 2416/11 Gemarkung Berg im Gau.

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ludwigsmoos und grenzt im Westen an den Lampertshofener Weg (öffentliche Straßenverkehrsfläche) an. Der Straße gegenüberüberliegend folgen Wohngebäude. Nördlich an den Planbereich schließen ebenfalls Wohngebäude an. Östlich und südlich des Plangrundstücks folgt die offene Feldflur.



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

### 3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist im östlichen Teilbereich bereits im Nebengebäude bebaut. Der Baubestand wird über eine private Zufahrt (Schotterweg) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angefahren. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Birkenreihe sowie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Schmitthecke, die der Eingrünung des Grundstücks dient.



Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt im Plangebiet, links: Blick Richtung Westen, rechts: Blick Richtung Süden (eigene Aufnahmen, 27.04.2021)

## 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. [...]

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.

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

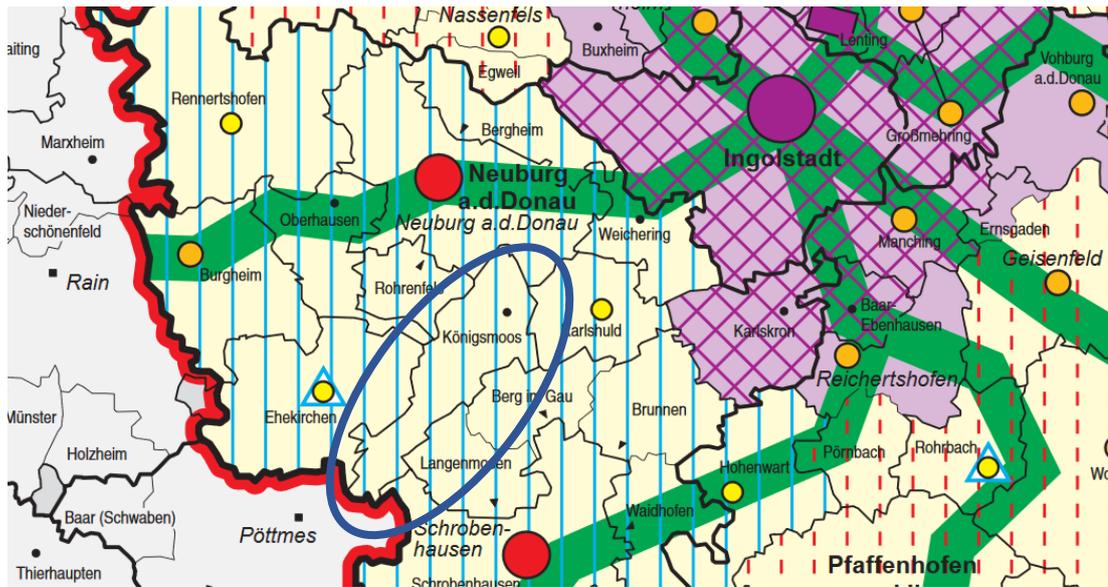


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. <sup>1</sup>

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

#### 4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

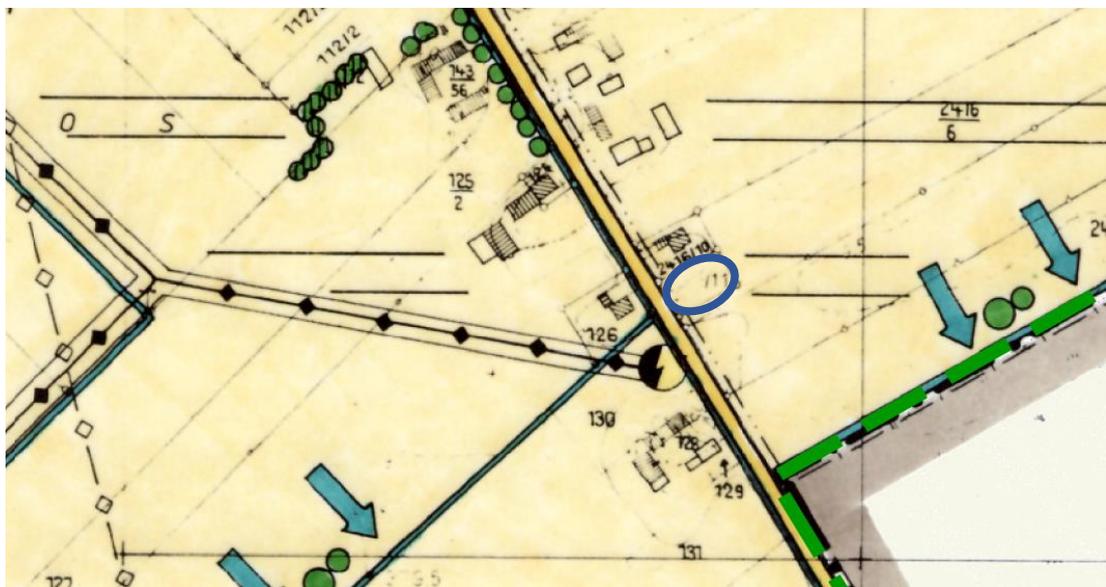


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich und dessen baulichen Umfeld eine Fläche für die Landwirtschaft vor.

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

## 5 Planungsziele

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung im Ortsteil Ludwigsmoos zu schaffen. Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit Einzelhäusern oder mit einem Doppelhaus zur Wohnnutzung.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung sowie der im Planungsumgriff bereits vorhandenen Bebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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

## 6 Planungskonzept

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.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung der Gebäude in die ortstypische Baustruktur geschaffen werden.

Hierzu wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass der Erhalt der Birkenreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze gewährleistet und die bestehende Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten werden kann. Zugunsten einer flexiblen Grundstückseinteilung dürfen offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Terrassen und deren Überdachung sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. Bei Hauptgebäuden, welche das Erscheinungsbild einer Siedlung maßgeblich prägen, werden ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer als ortstypische Dachform zugelassen. Die zulässige Dachneigung von mindestens 15° ermöglicht flach geneigte Dächer.

### 6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen über den Lampertshofener Weg (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Ein Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Grundstücks ist somit nicht erforderlich. Die interne Erschließung

erfolgt über eine bereits bestehende private Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, für welche ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht festgesetzt wird. Damit wird verhindert, dass diese Fläche im Widerspruch zur Festsetzung bebaut oder genutzt werden kann. Eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils ist somit gewährleistet. Die dauerhafte und durchgehende Sicherstellung der Erschließung erfordert die Eintragung eines Wegerechts zugunsten der Anlieger im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als sogenannte Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Zuwegungsgrundstücks (Fl.Nr. 2416/11 Gemarkung Berg im Gau). Das bestehende Wegenetz land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftswege ist von der Planung nicht betroffen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze sowie die privaten Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter oder Rasen) auszuführen.

### **6.3 Grünordnungskonzept**

Auf Grund der benachbarten und auf dem Plangrundstück vorhandenen Bebauung wird entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf eine Eingrünung verzichtet. Nach Süden hin zur freien Landschaft wird die bestehende Birkenreihe erhalten und im Westen der vorhandene Einzelbaum durch eine Neupflanzung ergänzt. Dadurch wird insgesamt eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangrundstücks erzielt.

## **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 planbedingte Überbauung des bisherigen Gartengrundstücks bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich des Plangrundstücks sowie der zu erwartenden geringen Neuversiegelung sind die eintretenden klimatischen Aufheizungseffekte jedoch nicht von erheblicher Bedeutung. Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand hat zudem eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima sowie eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.2 Schutzgut Boden**

Gemäß der Bodenübersichtskarte (M 1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weist der Standort als Bodentyp vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum auf. Es handelt sich um ein bislang intensiv genutztes Gartengrundstück zwischen dem Lampertshofener Weg im Westen und einer bereits vorhandenen Bebauung auf dem Plangrundstück im Osten. Eine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit dem Vorhaben somit nicht verbunden. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Bodenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Nachdem der Planbereich z.T. überbaut ist (Nebengebäude, Schotterweg als Zufahrt) ist die Fläche bereits im Bestand vorbelastet. Durch Vermeidungsmaßnahmen wird die Neuversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt. Die vorhandene private Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll weiterhin der internen Erschließung dienen (Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts) und darf ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Das gleiche gilt für die Befestigung der geplanten Parkplatzflächen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Flächenversiegelung insgesamt reduziert. Weiter können sich die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der privaten Gartenfläche wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.3 Schutzgut Fläche**

Mit der Planung ist eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung beabsichtigt. 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 über den Lampertshofener Weg gesichert. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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. Im Planumgriff selbst liegen keine Oberflächengewässer.

Die planbedingte Neuversiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes jedoch von geringer Erheblichkeit. Weiter kann sich die Wasserrückhaltung im Bereich der privaten Gartenfläche wiedereinstellen.

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. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Die im Planumgriff vorhandenen Freiflächen werden als Gartenfläche genutzt. Die im Süden bestehende Baumreihe wird als zu erhalten festgesetzt sowie im Westen durch eine Neupflanzung ergänzt. Mit Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten (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 Plangrundstück liegt im Ortsteil Ludwigsmoos benachbart zu einer Wohnbebauung im Westen und Norden und ist über den Lampertshofener Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich bereits mit Nebengebäuden überbaut. Eine bauliche Entwicklung soll nun zwischen dem Lampertshofener Weg und dem auf dem Plangrundstück vorhandenen Baubestand erfolgen. Die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neupflanzung tragen zu einer wirkungsvollen Eingrünung des Grundstücks bei. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren 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).

*Hinweis: Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die durch Nebengebäude überbaute Flächen von der folgenden Betrachtung ausgenommen. Ebenfalls die teilversiegelte Fläche im Zufahrtsbereich (Schotterweg). Über die bestehende Zufahrt soll auch die geplante Wohnbebauung erschlossen werden. Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen*

private Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Im Vergleich zum Ausgangszustand ergeben sich hierdurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensiv beanspruchter Garten	650 m <sup>2</sup>	Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > Kategorie I

### 7.2.1 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 den Festsetzungen (Baugrenze) ist eine Überbauung der Grundstücksfläche von > 35 % zulässig.

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Einstufung der Eingriffsschwere
Nutzungsänderung zu Baufläche	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

### 7.2.2 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

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

Feld A I: 0,3 – 0,6

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung der Baufläche sowie zum vorsorgenden Bodenschutz gemindert. Ein Kompensationsfaktor von 0,3 wird daher für angemessen erachtet.

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup> (gerundet)
650 m <sup>2</sup>	0,3	195 m <sup>2</sup>
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>		<b>195 m<sup>2</sup></b>

### **7.2.3 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen**

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 195 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 ist z.T. überbaut und weist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Baumreihe auf. Des Weiteren ist das Plangebiet im Norden und Westen 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 in der Artenschutzkartierung TK-Blatt 7333 „Karlshuld“ keine Fundpunkte im direkten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung verzeichnet. In ca. 115 m Entfernung südlich zum Plangebiet ist der Fundpunkt 0205: Obergrasheimer Graben bei Ludwigsmoos (*Rana temporaria* – Grasfrosch; 1993 und Gatt. *Viviparus* – *Viviparus* sp; 1993) vermerkt. Der Fundpunkt ist vom Plangebiet weit genug entfernt, als dass das Bauvorhaben Auswirkungen auf die verzeichneten Arten haben könnte.

Nachdem die Baumreihe im Süden des Plangrundstücks als zu erhalten festgesetzt ist, sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

## **8 Weitere Belange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen 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.

### **8.2 Denkmalschutz**

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

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.

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.

### 8.3 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.

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150-1164 kW/m<sup>2</sup>.<sup>2</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:**

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie

---

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

- Festsetzung zum Gehölzerhalt als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

## **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.

### **9.2 Wasserversorgung**

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

### **9.3 Abwasserbeseitigung**

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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.

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), 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 am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

## **9.4 Abfallentsorgung**

Das Baugebiet kann über die Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen bedient werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallgefäße zur Entleerung am Lampertshofener Weg bereitgestellt werden müssen.

## **9.5 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend 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 Straßenaufbruch 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**

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

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.