



**Markt Manching
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66
„WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister Markt Manching

.....
(Herbert Nerb)

Entwurf vom 29.11.2024
zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	4
5.	Planungsbindungen	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
c)	Flächennutzungsplan	5
6.	Ziele und Zwecke der Planung	5
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	6
8.	Bauliche Ordnung	7
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
10.	Umweltauswirkungen der Planung	7
11.	Eingriffsregelung.....	9
12.	Belange von Kindern und Jugendlichen	9
13.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	9
14.	Erschließung	9
15.	Infrastruktur	10
16.	Immissionsschutz.....	10
17.	Altlasten	10
18.	Bodendenkmäler	11
19.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	11
20.	Nutzung alternativer Energien / Klimaschutz.....	11
21.	Flächenbilanz.....	11

Markt Manching Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 1015/7, 1023/3 und 1024/2

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,32 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 09.11.2021 hat der Ausschuss für Bauwesen, Umwelt- und Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft des Marktes Manching in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 19.05.2022 bis 30.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „WOHNQUARTIER AN DER NIEDERFELDER STRASSE“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Demnach soll zwischen vorhandener Bebauung ein neues Wohnquartier durch den Neubau von 5 Wohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, davon ein 6-Familien-Wohnhaus mit Tiefgarage, 2 Doppelhäuser und 2 Reihenhäuseranlagen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 04.08.1993 ist der Planbereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll vom Markt Manching im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns des Marktes Manching. Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich in geschlossener Ortslage und sind von Wohnbebauung an der Fischergasse und der Niederfelder Straße umgeben. Es grenzen keine Schutzgebiete an den Planungsstandort an.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke werden als Wiese genutzt. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1015/7 befinden sich derzeit vier bestehende Gebäude. (ein Haupthaus + drei Nebengebäude)
Sämtliche baulichen Anlagen auf diesem Grundstück werden vor Beginn der Neubeauung komplett rückgebaut.

Die Flächen weisen eine sehr wenig bewegte Topographie auf.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt im Bestand über die vorhandene Fischergasse.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind durch drei Eigentümer gekennzeichnet und befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer vereinbarten sich innerhalb eines privatrechtlichen Vertrages hinsichtlich der späteren Grundstücksaufteilung. Weitere ordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Planungsbindungen

a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Manching liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013), zuletzt geändert 2020, auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des allgemein ländlichen Raums.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

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

(G) 1.1.1 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.

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

(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

(Z) 1.4 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, sowie regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden vom Vorhaben nicht tangiert.

c) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Marktes Manching, Rechtskraft am 04.08.1993 stellt für das betroffene Gebiet eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Planbereich wird dann als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichnet.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Manching mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Pfaffenhofen und in einer wirtschaftsstarke und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Pfaffenhofen herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Pfaffenhofen ziehen. Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2029 von 3,3% für Ingolstadt und 6,5% für den Landkreis Pfaffenhofen.

So unterliegt die Marktgemeinde Manching ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Pfaffenhofen und insgesamt der Region Ingolstadt. In den vergangenen Jahren konnte die Gemeinde der Bevölkerung nur wenig baureifes Land zur Verfügung stellen.

In Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern ist es gelungen, innerörtliche, potentielle Wohnbauflächen einer weitergehenden Nutzung zuzuführen und gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 eine Zersiedlung der Landschaft und ein ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt. Es werden entsprechend § 1a Abs.2 BauGB Potenziale der Innenentwicklung aktiviert.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, im Ortsbereich von Manching ca. 11 neue Grundstücke entstehen.

Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern sowie auf eine Bebauung mit Doppelhäusern und Reihenhäusern ab. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 225 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein Reihenhäuser beträgt 90 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einzelhaus beträgt 640 m², wobei dort maximal 6 Wohneinheiten zulässig sind.

Für das dargestellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 17 BauNVO für Doppelhäuser sowie für Einzelhäuser (6-Familienhaus) mit 0,4 und für Hausgruppen (Reihenhäuser) mit 0,7 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist für Doppelhäuser mit 0,7 bzw. für Einzelhäuser (6-Familienhaus) mit 0,9 und für Hausgruppen (Reihenhäuser) mit 1,4 festgesetzt.

Damit werden die Orientierungswerte des §17 BauNVO überschritten. Dies begründet sich aus der vorhabenbezogenen Planung. Diese entspricht dem im Umfeld festzustellenden Maß der baulichen Nutzung. Durch die Festlegung der entsprechenden Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen wird die Teilung in Einzelobjekte ermöglicht, ohne dass der Gesamtcharakter des zu bebauenden Bereiches verändert wird.

Hinweis: Die angesetzten Werte sind ausschließlich im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplan sinnvoll. Bei Abweichungen ist eine Neubewertung erforderlich.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. (E+I+D: max. II). Das Höchstmaß der Vollgeschosse bei Einzelhäusern (6-Familienhaus) wird mit 3 Vollgeschossen festgesetzt (E+I+D: III).

Im Planungsgebiet beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,50m, gemessen wird dabei von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m, gemessen wird dabei von OK Gelände bis zum First.

Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude sind Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung muss bei E+I+D für Satteldächer mindestens 40° und höchstens 45° betragen. Die zulässige Neigung von Dachgauben beträgt 10°.

Dachgauben sind bei Einzelhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Manching in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen. Die auf den Grundstücken vorgesehenen Stellplätze für Fahrzeuge sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden.

8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Bereiche 1, 2 und 3 sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Maße der baulichen Nutzung, angepasst auf das konkrete Vorhaben, neu festgelegt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als Wiese genutzte Bereich der Flurstücke im Geltungsbereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Manching. Der Vorhabenstandort grenzt ringsum an bereits bebaute und besiedelte Bereiche an. Aufgrund der bisherigen Nutzung und der umliegenden Siedlung mit Höfen und Wohnhäusern sowie Verkehrswegen weicht die reale Vegetation stark von der potentiell-natürlichen Vegetation ab.

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Nachverdichtung der innerörtlichen Freifläche kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Höhenentwicklung, so dass keine Beeinträchtigung durch Verschattung oder sonstige visuelle Störungen entstehen.

Der Bau neuer Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer Verringerung von Freiflächen im Ortsbereich. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird die Verdichtung begrenzt. Durch die Verdichtung wird sich das Ortsbild etwas verändern. Die Wegeverbindungen bleiben sowohl im Ort als auch in der freien Landwirtschaft erhalten und stehen der Bevölkerung sowie der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung.

Durch die Bebauung kommt es nur zu einem geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ sind sowohl bau- und betriebsbedingt als auch anlagebedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen, Schutzgebiete oder wertvollen Lebensräume befinden, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Es sind daher keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ zu erwarten.

Schutzgut Fläche:

Zur Schaffung neuen Wohnraums wird zwar Fläche im Geltungsbereich versiegelt. Allerdings ist anzumerken, dass nur vorhandene Verkehrswege zum Erreichen des neuen Baugebiets genutzt werden können. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher insgesamt gering. Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär und daher ebenfalls gering. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden:

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die genauen Untergrundverhältnisse werden im Zusammenhang mit der weiteren Erschließungsplanung geklärt.

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Erschließungs- und Bauflächen dauerhaft verändert. In den zusätzlich versiegelten Bereichen (Bauflächen) kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens (Filtervermögen, Austauschkapazität). Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als mittel eingestuft.

Durch den Betrieb des allgemeinen Wohngebietes entstehen nur geringe Auswirkungen in Form von Schadstoffeinträgen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Grundwasserleiter steht im Plangebiet innerhalb einer Sand- und Kiesschicht ca. 3,50 m unter Gelände an. Die vorhandenen Böden weisen ein gutes Filtervermögen auf und lassen Niederschlagswasser versickern. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ohne Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen für das Grundwasser während des Baubetriebes können aber nicht ausgeschlossen werden. Die genauen Maßnahmen werden im Baugrundgutachten festgelegt.

Die flächige Versickerungsmöglichkeit geht durch die geplante zusätzliche Überbauung in Teilen verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate äußern kann. Auf Grund der Kleinflächigkeit werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft. Im Zuge des Betriebs ist nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Klima:

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung) kommen. Bezogen auf das Schutzgut Klima wird sich anlagebedingt durch die zusätzliche Bebauung an der bestehenden Situation nichts Gravierendes ändern da nur kleinflächige Freiflächen bebaut werden.

Durch die zusätzliche Wohnbebauung kommt es, abgesehen von lokal begrenzten Temperaturerhöhungen im direkten Umfeld der künftigen Gebäude sowie geringfügig höheren Schadstoffemissionen durch den zusätzlichen Verkehr, zu keinen nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima.

Insgesamt ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut kulturelles Erbe:

Gemäß BayernAtlas (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; abgerufen am 08.04.2019) befinden sich im Geltungsbereich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Es besteht nach Art. 8 DSchG eine gesetzliche Meldepflicht für alle neu aufgefundenen Bodendenkmäler.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Die oben beschriebenen Schutzgebiete, Biotope und Artnachweise der näheren bzw. weiteren Umgebung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Da für den Geltungsbereich somit keine entsprechenden Artnachweise vorliegen, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des geänderten BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Vorsorglich wurde eine Artenschutzfachliche Begutachtung der Bestandssituation betreffend Fledermäuse und Vögel des Gebäudes durchgeführt, siehe hierzu Gutachten Kerstin Kellerer vom 25.10.2022 in der Anlage.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der zu bebauenden Grundstücke ist wie oben beschrieben mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“, „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“, „Klima“ sowie „kulturelles Erbe“ nach UVPG zu rechnen. Da der Bauleitplan somit keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

11. Eingriffsregelung

Da der vorliegende Bauleitplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung innerörtlicher Flächen) gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem sind keine besonders wertvollen Biotopstrukturen betroffen. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist demnach nicht erforderlich.

12. Belange von Kindern und Jugendlichen

Krippen- und Kindergartenkapazitäten stehen direkt in Manching ausreichend zur Verfügung. Die Grund- und Mittelschule liegt nur ca. 600 m westlich von der geplanten Bebauung entfernt. Die weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Manching, Geisenfeld, Pfaffenhofen und Ingolstadt gesichert.

13. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Nachdem es sich um eine geänderte Nutzung von innerörtlichen Flächen handelt ergeben sich keine Eingriffe von umwelt- und naturschutzfachlichem Belang.

14. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Fischer-gasse und Niederfelder Straße.

15. Infrastruktur

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz und Abwasserkanalnetz des Marktes Manching. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt gemäß dem in der Anlage vorliegenden Konzeptes. Private Wegflächen werden über Zulaufrippen mit Reinigungssubstrat in den Untergrund versickert. Oberflächenwasser von Dachflächen wird in Rückhaltezysternen gesammelt. Soweit das Nutzvolumen überschritten ist, erfolgt eine Pufferung mit gedrosselter Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Für Kabelhausanschlüsse der Bayernwerk Netz GmbH dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang und unmittelbar am Plangebiet anliegend bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

16. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Es wurde deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.11.2022, Auftrags-Nr. 8149.1 / 2022 - TK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:
Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden insbesondere an den beiden Plangebäuden parallel zur Niederfelder Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

17. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

18. Bodendenkmäler

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fl.-Nr. 1015/7, 1023/3 und 1024/2) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

19. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz / Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

20. Nutzung alternativer Energien / Klimaschutz

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in der Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

Die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien und eine möglichst energieeffiziente Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper wird empfohlen.

Als Dachform für Garagen und Carports sind alternativ begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Bei Flachdächern dürfen zudem die Sonnenkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50m überschreiten.

21. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Bruttobaufläche WA / Geltungsbereich B-Plan: ca. 3.223 m²

Gaimersheim, den 29.11.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH