

Gemeinde Hettenshausen



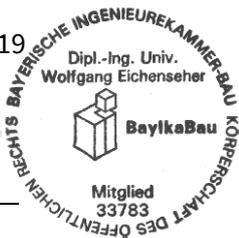
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Schlossberg“ in Entrischenbrunn der Gemeinde Hettenshausen

Anlagen

- Umweltbericht als Teil 2 der Begründung mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ vom 24.06.2019 von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer
- Gutachten zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit vom 30.10.2014 von Nickol & Partner GmbH
- Baugrunderkundung vom 15.06.2015 von Nickol & Partner GmbH
- Geruchsimmissionsprognose vom 14.12.2018 von Müller-BBM GmbH
- Schalltechnische Untersuchung vom 16.10.2018 von Ingenieurbüro Kottermair GmbH

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.06.2019

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN; TATSÄCHLICHE NUTZUNG DER UMGEBUNG DES BAUGEBIETS	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2	Flächennutzungsplan/ Regionalplan/ Landesentwicklungsprogramm	5
2.	PLANGEBIET.....	8
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	8
2.2	Baubestand und Nutzung.....	8
2.3	Erschließungssituation	8
2.4	Altlasten	8
2.5	Umweltbericht	8
2.6	Denkmalschutz.....	8
3.	PLANUNGSKONZEPT	9
3.1	Städtebauliche Ordnung.....	9
3.1.1	Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans; keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.1.3	Bauliche Gestaltung.....	12
3.2	Grünordnungskonzept	13
3.2.1	Grundlagen	13
3.2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	13
3.2.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	13
3.2.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	13
3.2.3.2	Straßenraumbegrünung und Durchgrünung des Baugebietes	14
3.2.3.3	Ortsrandeingrünung	14
3.2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	14
3.2.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP.....	14
4.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	15
4.1	Verkehrskonzept	15
4.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.1.2	Motorisierter Individualverkehr	15
4.1.3	Fuß- und Radwege.....	15
4.1.4	Ruhender Verkehr.....	15
4.1.5	Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen.....	15
4.2	Wasserwirtschaft.....	16
4.3	Technische Infrastruktur	17

5.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	17
6.	SCHALLSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ	18
7.	DENKMALSCHUTZ.....	19
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	19

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN; TATSÄCHLICHE NUTZUNG DER UMGEBUNG DES BAUGEBIETS

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt, im Ortsteil Entrischenbrunn auf einer zuvor mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten Fläche eine Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Für diese Bebauung besteht in der Gemeinde konkreter Bedarf. Die Gemeinde hat derzeit etwa 2.055 Einwohner, der Ortsteil Entrischenbrunn ca. 200. Im Jahre 2012 wurde für das Gemeindegebiet Hettenshausen eine schriftliche Umfrage durchgeführt, bei der die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zum Verkauf sog. „Baulücken-Grundstücke“ abgefragt wurde. Die Resultate hieraus wurden in einem Baulückenkataster dargestellt und zusammengefasst. Die Umfrage ergab, dass kaum Baulückengrundstücke zum Verkauf stehen, da diese oft als Geldanlage oder Altersvorsorge zurückbehalten werden. Deshalb stehen faktisch keine Grundstücke auf dem „freien Markt“ zur Verfügung. Somit kann der auch in Hettenshausen bestehende Nachfrage nach Wohnraum nicht Rechnung getragen werden, was dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, Wohnraum in angemessenem Umfang und Preisniveau zur Verfügung zu stellen, entgegensteht. Die Bebauung soll auf der gesamten Fläche des Grundstücks mit der Flurstücknummer 1 der Gemarkung Entrischenbrunn entstehen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke bzw. Straßen begrenzt:

- Im Westen durch die Flurnummern 1/1 und 1/2 der Gemarkung Entrischenbrunn
- Im Norden durch die Flurnummer 54/2 der Gemarkung Entrischenbrunn
- Im Osten durch die Flurnummern 25, 27 und 29 der Gemarkung Entrischenbrunn
- Im Süden durch die Flurnummer 96/1 der Gemarkung Entrischenbrunn (Kreisstraße PAF 26)

Ausdrückliches Ziel der Planung ist es aber auch, die berechtigten Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Planungsgebiets zu wahren. Zur Umsetzung beider Ziele hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans entschieden, der eine zulässige Art der baulichen Nutzung nicht festsetzt. Einzelheiten dieses planungsrechtlichen Modells werden unter Gliederungspunkt 3.1 erläutert.

1.2 Flächennutzungsplan/ Regionalplan/ Landesentwicklungsprogramm

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet zum Großteil als Dorfgebiet und in seinem westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

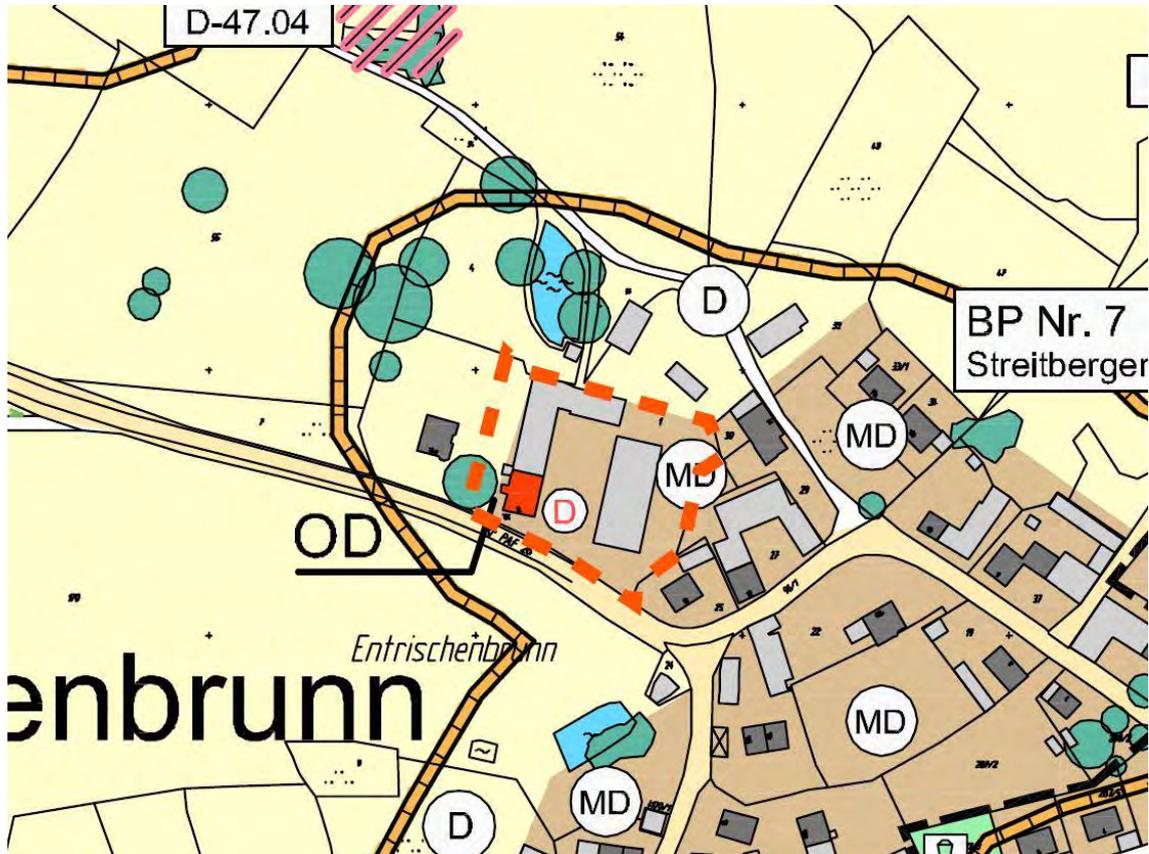


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen

Die Gemeinde Hettenshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10). Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Hettenshausen um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Hettenshausen liegt nach dem Regionalplan außerdem an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuften Verbindung München – Ingolstadt.

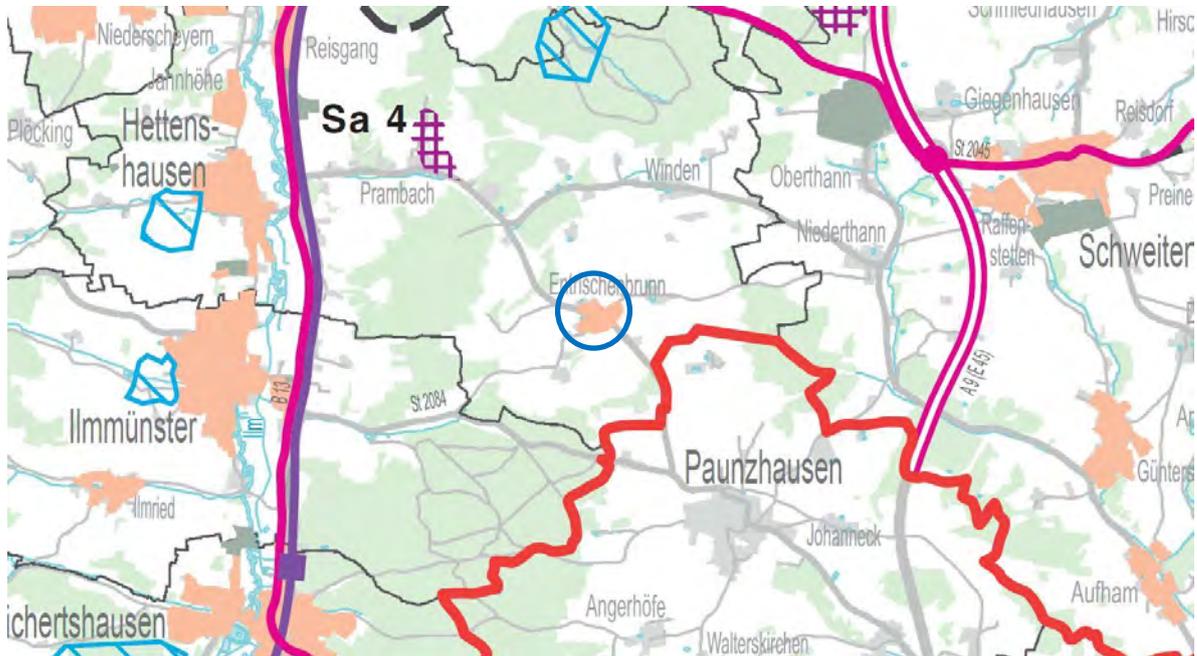


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Laut dem Grundsatz B III 1.1.1 (G) des Regionalplans 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. Dabei sollen laut Ziel B III 1.1.2 (Z) des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Sowohl dem genannten Grundsatz als auch dem genannten Ziel des Regionalplans wird durch die beabsichtigte Planung Rechnung getragen, da Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs bzw. eine vorgestörte Flächen in Anspruch genommen werden.

Für die Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet von München soll laut dem Grundsatz A II 4 des Regionalplans ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen Wohnsiedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden; auch soll zwischen den einzelnen Siedlungen ausreichend Freiraum erhalten bleiben. Gemäß den Grundsätzen 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, zuletzt geändert am 01.03.2018 (LEP), soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet

werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Nach dem Ziel 3.2 des LEP sind in den Siedlungsbereichen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Ziele und Grundsätze vollumfänglich, da sie nicht zum räumlichen Wachstum des Ortsteils beiträgt, sondern vielmehr eine organische Nachverdichtung im Ortsgebiet ermöglicht. Mit der beabsichtigten Planung soll zur Stärkung der Innenentwicklung eine zuvor bereits bebaute und für die beabsichtigte bauliche Nutzung geeignete Fläche verwendet und nachverdichtet werden. Die beabsichtigte Planung entspricht auch dem Anbindegebot gemäß dem Ziel 3.3 des LEP; sie soll in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten realisiert werden.

Durch die günstige Lage mittig zwischen der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt) und der Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) ist der Ortsteil als ruhiger Wohnort mit direkter Anbindung zu den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden sowie dem Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm im Nord-Westen sehr gut geeignet.

1.3 Tatsächliche Nutzung der Umgebung des Planungsgebiets

Die tatsächliche Nutzung der Umgebung des Plangebiets entspricht der eines Dorfgebiets. Für diese Prägung ist insbesondere der landwirtschaftliche Betrieb auf den südlich der Kreisstraße PAF 26 gelegenen Grundstücken Fl.-Nr. 10 und 12 der Gemarkung Hettenshausen maßgeblich. Auf diesen Grundstücken wird neben einer Milchviehhaltung auch eine Biogasanlage betrieben. Zwischen dem Plangebiet und den Anlagenteilen der Biogasanlage besteht eine unmittelbare Sichtbeziehung. Da das Gelände zwischen dem Betriebsgrundstück und dem Plangebiet in Süd-Nord-Richtung ansteigt, wird der landwirtschaftliche Betrieb vom Plangebiet aus besonders deutlich wahrgenommen. Die Entfernung zwischen dem Betriebsgrundstück und dem Plangebiet beträgt in etwa zwischen 79 m – 96 m. Die Einschätzung der Umgebung des Plangebiets als (faktisches) Dorfgebiet entspricht ausdrücklich auch der Einschätzung durch das Landratsamt Pfaffenhofen, wie das Landratsamt der Gemeinde nach entsprechender Prüfung auch schriftlich mitgeteilt hat.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Dorfgebiet des Ortsteils Entrischenbrunn an bzw. befindet sich zum großen Teil innerhalb des Dorfgebietes. Seine genaue Lage wurde bereits unter Gliederungspunkt 1.1 beschrieben.

2.2 Baubestand und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche einer aufgelassenen Hofstelle, die bereits abgebrochen worden ist. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Nutzung der Umgebung des Plangebiets der eines Dorfgebietes entspricht.

2.3 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei direkte Anbindungen an die angrenzende Kreisstraße PAF 26. Die beiden Erschließungsstraßen werden als Eigentümerwege ausgeführt. Aufgrund des aus der geplanten Wohnnutzung und der Größe des Plangebiets resultierenden geringen Verkehrsaufkommens ist eine spürbare Auswirkung auf das übergeordnete Verkehrswegenetz nicht zu erwarten und dessen nähere Betrachtung nicht erforderlich.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

2.5 Umweltbericht

Bestandteil dieser Begründung ist der durch den Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Herrn Norbert Einödshofer erstellte Umweltbericht vom 24.06.2019.

2.6 Denkmalschutz

Es wird auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) Art. 8 Abs. 1 und 2 verwiesen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliche Ordnung

3.1.1 Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans; keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hatte zunächst beabsichtigt, den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen und als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festzusetzen. Gegen diese Planung hat der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs und der Biogasanlage auf den Grundstücken Fl.-Nr. 10 und 12 der Gemarkung Hettenshausen südlich der Kreisstraße PAF 26 im Wesentlichen mit der Begründung Einwendungen erhoben, dass das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet wegen der Nähe zum landwirtschaftlichen Betriebes schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen ausgesetzt sein könnte, und dass er deshalb bei Realisierung der Planung mit erheblichen Einschränkungen seines genehmigten Betriebs rechnen müsse. Einige Träger öffentlicher Belange, unter anderem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm, haben sich diesen Einwendungen angeschlossen. Nach Auffassung der Gemeinde sind diese Einwendungen beachtlich. Die Gemeinde hat deshalb, auch in mehreren Besprechungen mit dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs und dem Landratsamt, nach Lösungen gesucht, die sowohl die berechtigten Interessen des Landwirts wahren als auch die geplante Bebauung nicht verhindern. Anstelle der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ als Art der baulichen Nutzung festzusetzen, um auf diese Weise den Schutzanspruch der geplanten Bebauung zu reduzieren, scheidet als Lösung aus; dabei würde es sich um einen sog. „Etikettenschwindel“ handeln, der nach der Rechtsprechung unzulässig ist. Möglich und zulässig ist nach der Rechtsprechung allerdings ein anderer planungsrechtlicher Ansatz, mit dem im vorliegenden Fall beide Ziele der Gemeinde, also die Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebs und die Ermöglichung der beabsichtigten Bebauung, erreicht werden.

Diese Lösung besteht darin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird. Konsequenz dieses Ansatzes ist es, dass die im Außenbereich gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, und dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen nicht trifft, gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 35 BauGB richten. Dies führt allerdings nicht dazu, dass die von der Gemeinde beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans damit ausgeschlossen wäre.

Zwar handelt es sich bei der beabsichtigten Bebauung um sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Jedoch führen die (weiteren) Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, dazu, dass durch die beabsichtigte Bebauung bestimmte öffentliche Belange nicht im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden (VGH München, Urt. v. 15.07.1999 – 2 B 94.2707, Rn. 19, 20; VGH Mannheim, Urt. v. 17.02.1995 – 8 S 2183/94, Rn. 29).

Der Bebauungsplan mit den dort getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung, hat nach der zitierten Rechtsprechung insbesondere zur Konsequenz, dass den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplan die öffentlichen Belange einer vom Gesetz grundsätzlich missbilligten Zersiedelung der Landwirtschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB) und einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB) sowie des Widerspruchs gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB) nicht entgegengehalten werden können.

Im Ergebnis Gleiches gilt im Hinblick auf den öffentlichen Belang, dass ein Vorhaben keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden darf (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB). Auch dieser Belang wird im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt. Dies folgt zwar nicht allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die vorliegende Geruchsmissionsprognose ist jedoch nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets, wie es im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung tatsächlich vorliegt, sowohl für Lärm als auch für Gerüche aus der in der Umgebung vorhandenen Landwirtschaft deutlich eingehalten werden. Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass die Immissionsrichtwerte der GIRL keine unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit beanspruchen; sie können aber für die Entscheidung der Frage der Zumutbarkeit von Gerüchen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Auf dieser Grundlage hält die Gemeinde die zu erwartenden Geruchsmissionen im Plangebiet für zumutbar, gerade weil das Plangebiet nur den Schutzanspruch eines Dorfgebiets genießt, in dem insbesondere die hier zu erwartenden Gerüche typisch sind und von den Bewohnern deshalb hingenommen werden müssen. Da allerdings auch Dorfgebiete uneingeschränkt dem Wohnen zur Verfügung stehen, führt diese Immissionssituation nicht dazu, dass die geplante Bebauung schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen würden. Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar planungsrechtlich zulässig ist, sowohl aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aufgrund des – auch vom Landratsamt bestätigten – Umstandes, dass sich die nähere Umgebung des Plangebiets nach ihrer tatsächlichen Nutzung als faktisches

Dorfgebiet darstellt (siehe vorstehend unter Gliederungspunkt 1.3) und das Plangebiet durch diese Umgebung auch maßgeblich geprägt wird, im Hinblick auf ihre Immissionssituation aber nur den Schutzanspruch eines Dorfgebiets genießt. Hieran ändert sich auch mit Realisierung der Bebauung im Plangebiet nichts. Mit Realisierung werden die Gebäude Teil des unmittelbar angrenzenden Bebauungszusammenhangs, der weiterhin insgesamt ein Dorfgebiet darstellt. Dies hat das Landratsamt Pfaffenhofen, Abteilung Immissionsschutz, in seiner Stellungnahme vom 22.02.2019 nochmals ausdrücklich bestätigt. Dass die geplante und auch später realisierte Bebauung nur diesen Schutzanspruch eines Dorfgebiets und nicht den Schutzanspruch eines (allgemeinen) Wohngebiets genießt, ist ausdrücklich auch die planerische Absicht der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans und bei der Entscheidung, diesen Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit der baulichen Anlagen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Außerdem werden verschiedene Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Balkone zulässig sind; damit wird sichergestellt, dass Flächen für diese Anlagen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, ohne dass jeweils von der Regelung in § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden muss. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen sicherstellen, dass die Grundstücke einerseits sinnvoll genutzt werden können, andererseits sollen sie der Entstehung einer zu dichten und massiven Bebauung am Ortsrand entgegen wirken. Insgesamt wird eine ansprechende städtebauliche Ortsabrundung angestrebt. Die Höhenlage der Gebäude wird für jede Parzelle in Meter über NN festgesetzt. Um erforderliche Anpassungen aufgrund der topographischen Gegebenheiten vornehmen zu können, sind Abweichungen um bis zu 30 cm zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit 7,0 m, bezogen auf die für die einzelnen Parzellen festgesetzte Bezugshöhe, festgesetzt. Damit besteht eine eindeutige Regelung, die der angestrebten homogenen Gestaltung der Baukörper Rechnung trägt. Für alle Parzellen wird die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen der Gebäude gilt zwar nicht das gesetzliche Abstandsflächenrecht; durch die getroffenen Festsetzungen und die damit sichergestellten Abstände der Gebäude ist aber auch bei vollständiger Ausnutzung dieser Festsetzungen die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude gewährleistet. Die durch diese Festsetzungen auch mögliche Verdichtung ist außerdem ausdrückliches Ziel der Planung.

3.1.3 Bauliche Gestaltung

Um eine geordnete Siedlungsstruktur sicherzustellen, ist die Ausrichtung der Baukörper in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die nach Süden ausgerichteten, traufständigen Gebäude kann ein homogenes Erscheinungsbild des Plangebiets erzielt werden und die effiziente Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen ohne Einschränkung möglich.

Als Dachform sind bei rechteckigen Baukörpern nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, zur Gebäudelängsseite parallelem First zulässig. Bei quadratischer Gebäudeform sind – soweit nach Planzeichnung zulässig – auch gleichgeneigte Zeltdächer möglich. Die Dachneigung darf maximal 25° betragen.

Sämtliche Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel sowie alle sonstigen Dachaufbauten oder -rücksprünge, die das Erscheinungsbild der homogenen Dachlandschaft beeinträchtigen würden, sind unzulässig. Gleiches gilt für grelle Farbanstriche.

Da die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie durchaus gewünscht ist, wurden als Farbe der Dachdeckung nur Dachziegel in grau oder anthrazit zugelassen. Dadurch integrieren sich die in der Regel dunklen Module farblich in die Dachfläche und wirken nicht als Fremdkörper, wie dies regelmäßig bei roten Dachflächen zu beobachten ist. Außerdem sind glänzende oder stark reflektierende Ausführungen der Dachdeckung unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, um die Möglichkeiten zur Gewinnung erneuerbarer Energie nicht einzuschränken.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten

Garagen, Carports, Stellplätze, Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit ist ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild des Plangebiets sichergestellt.

3.2 Grünordnungskonzept

3.2.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

3.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Folgenden wird auf die Ausführungen des Umweltberichts verwiesen (siehe Anlage):

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“: vgl. Pkt. 1.4.2

Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.4.3

Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.4.4

Schutzgut „Luft/Klima“: vgl. Pkt. 1.4.5

Schutzgut „Landschaft“: vgl. Pkt. 1.4.6

3.2.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

3.2.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

3.2.3.2 Straßenraumbegrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind zwei Eigentümerwege mit Anschluss an die südlich angrenzende Kreisstraße PAF 26 vorgesehen.

Zur Durchgrünung des Straßenraumes ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Zum Teil werden diese auf „Öffentlichen Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Ergänzt werden diese Bäume durch geplante und festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der einzelnen Bauparzellen, so dass je Baugrundstück mindestens ein zu pflanzender Baum zeichnerisch festgesetzt ist.

Ergänzend wurde die Festsetzung getroffen, dass je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist (auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet, um im Rahmen der Objektplanung flexibel reagieren zu können). Um einerseits eine dorfgerechte Durchgrünung zu erzielen, andererseits den Grundstücksbesitzern aber eine gewisse Wahlfreiheit zu lassen, erfolgt zur Artenauswahl lediglich die Festsetzung „Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie Obstbaum“.

3.2.3.3 Ortsrandeingrünung

Aufgrund der westlich und östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung ist in diesem Bereich keine Ortsrandeingrünung erforderlich.

Entlang des nördlichen Planungsgebietsrandes wird zum Zwecke der Ortsrandeingrünung eine entsprechende öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen ist. Aufgrund der zentralen Lage im Baugebiet und dem direkten Anschluss an die freie Landschaft wird in diesem Bereich ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Funktion der Ortsrandeingrünung wird damit nicht beeinträchtigt.

An der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke des Baugebietes wird innerhalb der jeweiligen Bauparzellen zusätzlich die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, um die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich zu ergänzen.

3.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichts

3.2.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ erstellt, in der untersucht wurde, ob die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind. Eine entsprechende Abhandlung erfolgt unter Punkt 3 des Umweltberichts.

4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Verkehrskonzept

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Entrischenbrunn besitzt keinen direkten Anschluss zum öffentlichen Personennahverkehr. Eine regionale Busverbindung kann in Hettenshausen erreicht werden, der Zugverkehr auf der Verbindung München – Nürnberg über die Bahnhöfe in Pfaffenhofen a.d. Ilm und Reichertshausen. Alle Zustiegsmöglichkeiten zum öffentlichen Personennahverkehr befinden sich nur wenige Kilometer entfernt.

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei Eigentümerwege, die an die angrenzende Kreisstraße PAF 26 anschließen. Relevanter Einfluss auf die Verkehrsbelastung des anschließenden Straßennetzes kann aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ausgeschlossen werden.

4.1.3 Fuß- und Radwege

Im gesamten Ortsteil sind weder Fuß- noch Radwege vorhanden. Auch im Plangebiet wurde auf deren Errichtung verzichtet, da die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums gegenüber dem motorisierten Individualverkehr in den Vordergrund gerückt werden soll. Dies gelingt durch eine paritätische Nutzung des Straßenraums im Mischprinzip mit maximal weicher Separation der unterschiedlich genutzten Straßenbereiche und Verzicht auf definierte Gehwege. Die geringe Größe des Plangebiets sowie der Straßenverlauf ermöglichen ohnehin nur geringe Geschwindigkeiten. Durch Verzicht auf Borde und Abgrenzungen ist zudem eine barrierefreie Nutzung der Verkehrsflächen gegeben.

4.1.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen des ruhenden Verkehrs entlang der inneren Erschließung werden nicht angeordnet. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Grundstücken selbst zu errichten. Die ausreichend eingeplanten Stellplatzzufahrten auf den Grundstücken bieten ausreichend Parkraum für Besucher.

4.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten sind nur entlang der inneren Erschließung (Eigentümerwege) zulässig, um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße PAF 26 nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens und Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers dürfen nicht überdachte Stellplätze nicht versiegelt werden; vielmehr sollen die Beläge wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4.2 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende, häusliche Abwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal (Kreisstraße PAF 26) eingeleitet.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Regenwasserkanal (Kreisstraße PAF 26) einzuleiten. Das in den Regenwasserkanal eingeleitete Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 66/1 der Gemarkung Entrischenbrunn zugeführt. Dieses liegt westlich des Plangebiets und erstreckt sich entlang der Kreisstraße PAF 26. Ein wasserrechtliches Verfahren wird derzeit durchgeführt.

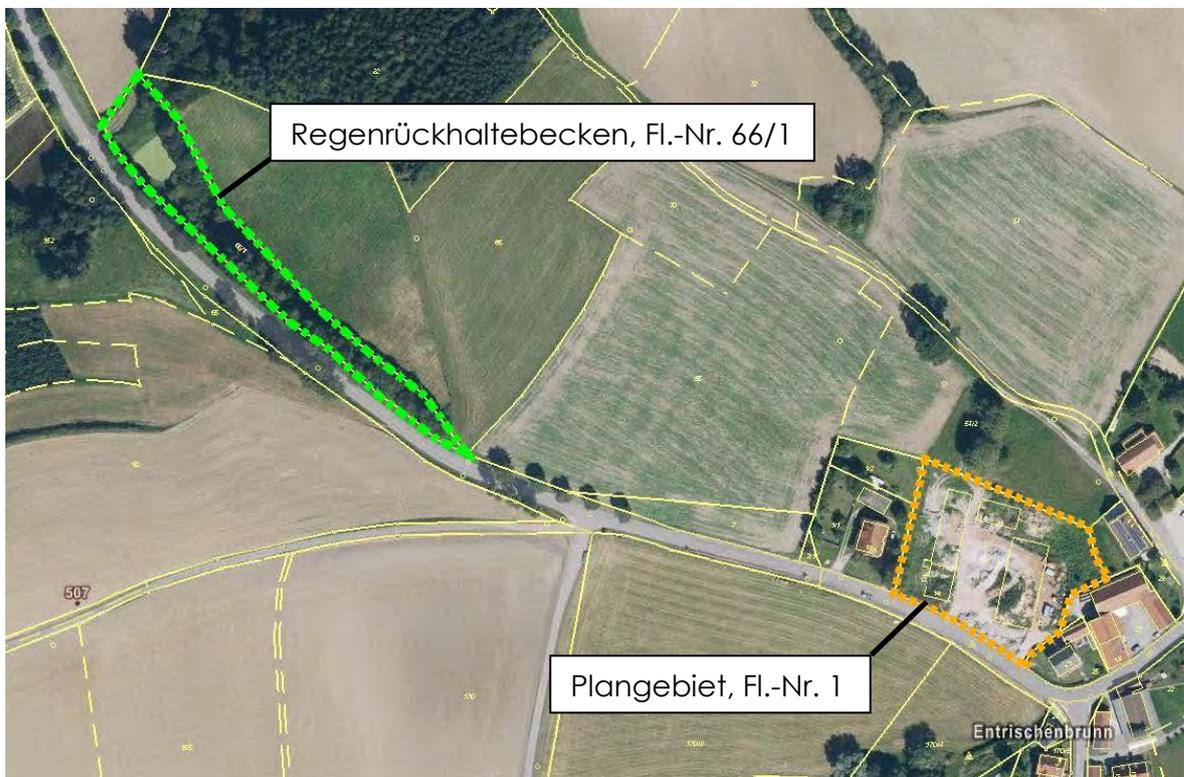


Abb.: Auszug Luftbild mit Parzellenkarte Bayern Atlas

Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas kann aufgrund der nicht vorhandenen Netze nicht erfolgen.

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschatz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (48 m³/ Stunde über zwei Stunden). Eine über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge ist aufgrund der Nutzung nicht wahrscheinlich und wäre in diesem Fall durch den Antragsteller/ Bauwerber sicherzustellen, da eine Abdeckung größerer Löschwassermengen eines Einzelbauvorhabens aufgrund der begrenzten Netzkapazität nicht möglich ist. Deshalb sind in diesem Fall durch den Antragsteller entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Für die Abfallentsorgung ist ein Sammelplatz für Mülltonnen am Beginn des westlichen Eigentümerweges festgesetzt.

5. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Deshalb sollen bei der Bebauung folgende Grundsätze Berücksichtigung finden:

Baukörperstellung/ solare Optimierung

Zur Verminderung des nutzflächenspezifischen Wärmebedarfs ist eine optimale Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung solarer Strahlungsenergie erforderlich, da der passive Solargewinn abhängig von der Größe und Qualität der verschiedenen Fassadenflächen ist.

Kompakte Gebäudeformen

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche.

Dachformen

Flache Dachformen sind bezüglich kompakter Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen.

Umweltschutz – Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB

Das BauGB fordert in § 1a Abs. 5 BauGB Vorbeugemaßnahmen der Gemeinden um den Anstieg der Erderwärmung in den nächsten Jahrzehnten möglichst gering halten zu können. Zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

Mit Anpassungsmaßnahmen soll die Gemeinde außerdem auf die mit dem Klimawandel einhergehenden Umweltgefahren reagieren. Auch Gegenmaßnahmen für starke und öfter auftretende Regenfälle und hieraus entstehende Überschwemmungen sind hier denkbar. Die entsprechenden Überlegungen sind in den Planungsprozess eingeflossen und in der Begründung und dem Umweltbericht enthalten.

6. SCHALLSCHUTZ/ IMMISSIONSSCHUTZ

Aus dem Plangebiet ergeben sich aufgrund der beabsichtigten Nutzung keine negativen Auswirkungen für die Umgebung im Vergleich zur bisher vorliegenden Nutzung.

Für den Schutzanspruch der geplanten Bebauung sind die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets maßgeblich. Dies ist ausdrücklich auch die städtebauliche Intention der Gemeinde. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 3.1.1 verwiesen.

Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.10.2018 untersucht. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Die beabsichtigte Bebauung wird keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eines Dorfgebiets werden deutlich eingehalten. Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes mit Biogasanlage auf der Fl.-Nr. 10 und 12 sind deshalb ebenfalls nicht zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Geruchsimmissionen auf das Plangebiet aus der landwirtschaftlich geprägten Umgebung können nicht ausgeschlossen werden. Diese Geruchsimmissionen wurden durch das Büro Müller-BBM untersucht. Die Geruchsimmissionsprognose vom 14.12.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der GIRL – Geruchsimmissionsrichtlinie – für ein Dorfgebiet deutlich eingehalten werden.

Die Geruchsimmissionsprognose ist der Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befindet sich eine Mörtelplastik, bei der es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG handelt. Mit Bescheid vom 23.09.2015 des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm als zuständige untere Denkmalschutzbehörde wurde die Erlaubnis zum Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle unter Erhalt der denkmalgeschützten Mörtelplastik erteilt und mit der Auflage verbunden, dass der unteren Denkmalschutzbehörde vor dem Ausbau der Mörtelplastik ein neuer Standort vorzustellen ist und sowohl der Ausbau als auch der Transport der Mörtelplastik durch einen Restaurator durchzuführen sei.

Die Mörtelplastik ist zwischenzeitlich von einem Restaurator entfernt und gesichert worden.

Da sich das Plangebiet im Verdachtsbereich auf Bodendenkmäler befindet, sind z.B. Erdbauarbeiten mit besonderer Sorgfalt und unter Berücksichtigung des DSchG durchzuführen.

Auf die Meldepflicht bei Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmälern wird in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	5.740 m²
Straßenverkehrsflächen	715 m ²
Fläche für Mülltonnen	41 m ²
Summe	756 m²
Öffentliche Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen	46 m ²
Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung	323 m ²
Summe öffentliche Grünflächen	369 m²
Nettobauland	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5.740 m ²
./. Öffentliche Verkehrsflächen	- 756 m ²
./. Öffentliche Grünflächen	- 369 m ²
Nettobauland	4.615 m²