



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 41 „Pobenhausen - Schreineranwesen“

Begründung
zur Planfassung vom 21.10.2019

Auftraggeber: Gemeinde Karlskron

Hauptstr. 34
85123 Karlskron
Tel.: 08450 930-0
Fax: 08450 930-25
e-mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Judith Flacke Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Planungsgrundlagen..... | 2 |
| 2 | Lage, Erschließung und Beschaffenheit | 2 |
| 2.1 | Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung..... | 2 |
| 2.2 | Umgriff Plangebiet und Bestand | 2 |
| 3 | Übergeordnete Planungen, Verfahren | 2 |
| 3.1 | Belange der Landes- und Regionalplanung..... | 2 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.3 | Bebauungsplan: Planungserfordernis, Verfahren | 5 |
| 5 | Anlass und Ziel der Planung..... | 6 |
| 6 | Planerisches Konzept..... | 6 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude | 7 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen | 8 |
| 6.4 | Bauliche Gestaltung | 8 |
| 6.5 | Verkehrliche Erschließung..... | 9 |
| 6.6 | Grünordnung | 9 |
| 7 | Belange des Immissionsschutzes..... | 9 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 8.1 | Niederschlagswasser | 12 |
| 9 | Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 13 |
| 10 | Belange des Umwelt- und Artenschutzes | 14 |
| 11 | Belange des Denkmalschutzes | 14 |
| 12 | Flächenbilanz | 14 |

Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer 6655/2019-MZ, vom 10.05.2019)

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 11.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Pobenhausen - Schreineranwesen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 132/1 in der Gemarkung Pobenhausen. Er hat eine Größe von rund 0,23 ha.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

2.1 Überörtliche Lage und Verkehrsanbindung

Das Gemeindegebiet von Karlskron liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Karlskron befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Der Hauptort ist über die beiden Staatsstraße St 2049 und St 2044 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 4 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Regionalbuslinien besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Der Ortsteil Pobenhausen liegt südwestlich von Karlskron und ist über die St 2044 an den Hauptort angebunden. Die Gemarkung Pobenhausen grenzt im Südwesten an das Gemeindegebiet von Brunnen.

2.2 Umgriff Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pobenhausen und grenzt im Südosten an die Schrobenhausener Straße (St 2044), im Nordosten an die bestehende Bebauung, im Nordwesten an private Hausgärten und im Südwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst das sogenannte ehemalige „Schreineranwesen“.

Die ehemals vorhandenen Gebäude, Wohnhaus sowie umfangreiche, ehemals landwirtschaftlich bzw. handwerklich genutzte Nebengebäude sowie Garagen wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Topographisch gesehen liegt das Plangebiet am Rand des Donaumooses auf einer Höhe von ca. 380 bis 383 m ü. NN und fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab.

3 Übergeordnete Planungen, Verfahren

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlskron ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2013, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2013, 3.2 Z).

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km.

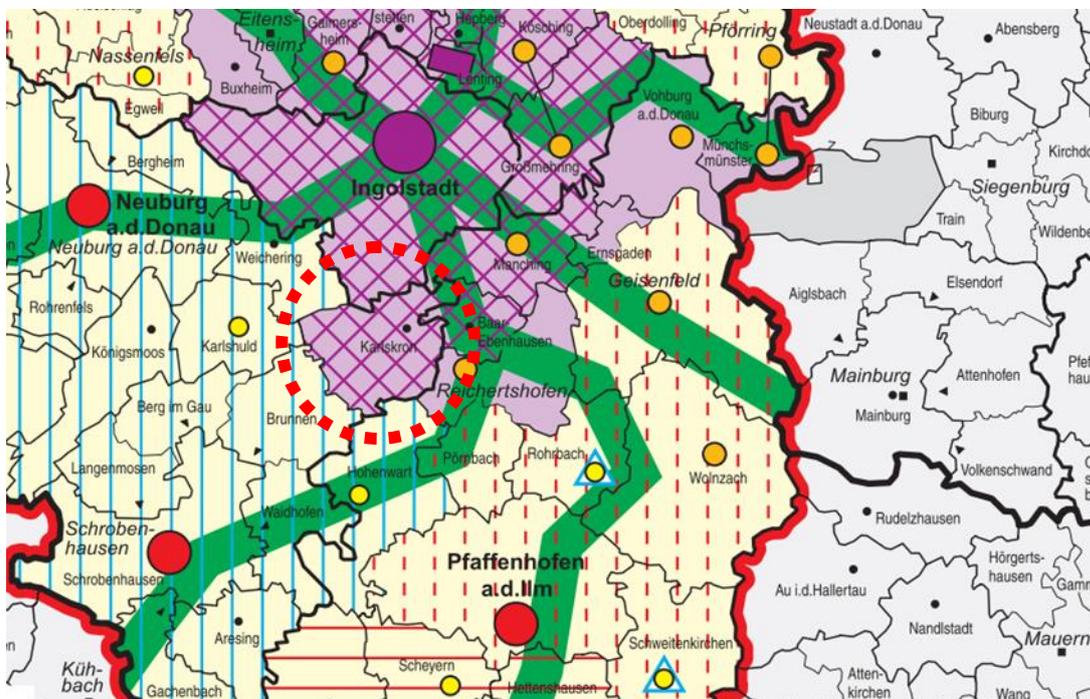


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Karlskron trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)
- Eine Zersiedlung ist zu verhindern.
- Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2006) im östlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 1 Abs. 1 BauN-VO dargestellt.

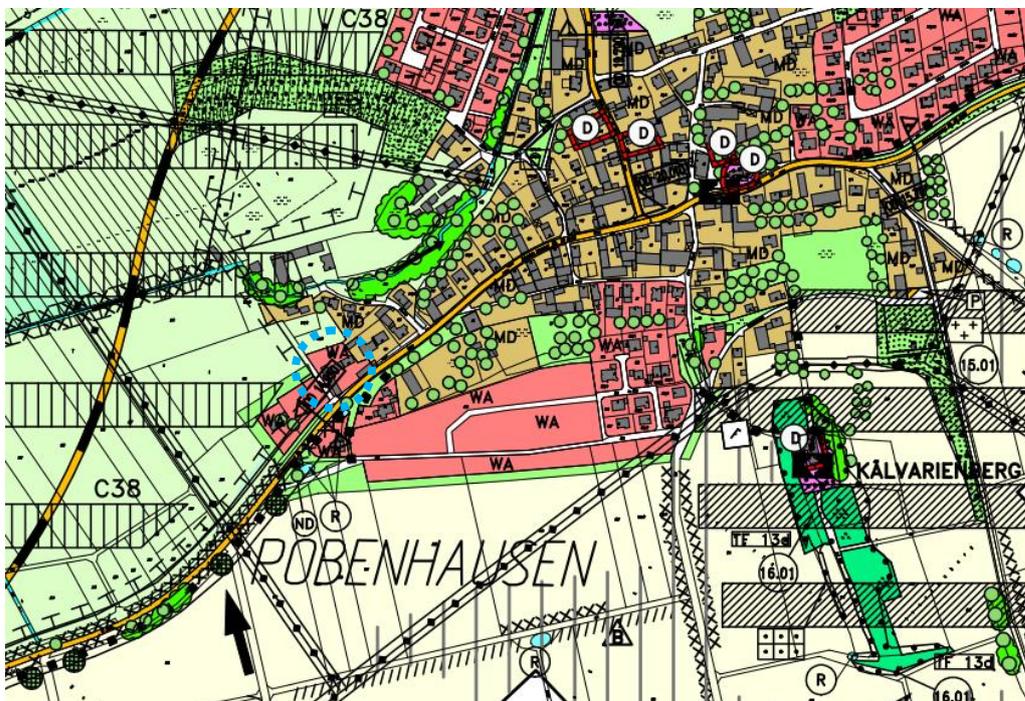


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron (i.d.F. vom 18.04.2006) mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Bebauungsplan: Planungserfordernis, Verfahren

Wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der ortsplanerischen Entwicklung und zur Schaffung von Baurecht für eine adäquate Nachnutzung des brachgefallenen Geländes erforderlich. Da alle Gebäude inzwischen abgerissen wurden, liegt das Gelände nunmehr bauplanungsrechtlich vollständig im Außenbereich. Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit des Verbleibs am Heimatort gegeben und dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Region Ingolstadt Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Fläche war ehemals baulich genutzt und soll nun erneut einer Nutzung zugeführt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen damit durch die Planung nicht verloren. Im Norden des Plangebietes werden in geringem Umfang ehemalige Grundstücksfreiflächen in den Umgriff einbezogen. Die geplante Wohnbebauung weist zudem eine höhere Dichte als der bisherige Bestand auf. Durch die Nachverdichtung können Außenbereichsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet geschont werden.

Weitere Potenziale der Innenentwicklung im Sinne von Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) oder innerhalb des Umgriffs von Bebauungsplänen stehen in Pobenhäusen, aber auch im Gemeindegebiet von Karlskron, nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Karlskron hat weitere vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich aller Ortsteile geprüft und deren Verfügbarkeit bei den Eigentümern abgefragt. Es wurden rund 130 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ermittelt.

Bei einer sehr guten Rücklaufquote von ca. 70% gaben ein Anteil von nur rund 40 % der befragten Eigentümer an, dass eine Bebauung der freien Baugrundstücke geplant ist (6 in

einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren, 21 in einem Zeitraum von 5 bis 15 Jahren, 6 in einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren). Dies betrifft rund 35 Baugrundstücke. Rund 60 % der Grundstückseigentümer gaben jedoch an, keine Bebauung zu wünschen, bzw. machten keine näheren Angaben. Eine konkrete Bereitschaft zum Verkauf ihres Baugrundstücks in einen Zeitraum bis zu 15 Jahren wurde lediglich von 8 Grundstückseigentümern geäußert.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und eine Realisierung des kleinen Baugebiets am Ortsrand von Pobenhausen zweckmäßig ist.

5 Anlass und Ziel der Planung

Das bestehende Anwesen am westlichen Ortsrand von Pobenhausen wurde inzwischen abgerissen und das Baufeld geräumt. Es besteht aktuell die Chance, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen und zu reaktivieren, so dass ein langjähriger Leerstand und Verfall der Gebäude und des Grundstücks verhindert werden kann. Die Gemeinde Karlskron möchte die Nachnutzung des Geländes unterstützen. Gerade in dieser für die Öffentlichkeit gut wahrnehmbaren, das Erscheinungsbild des Ortes prägenden Lage, legt die Gemeinde Wert auf eine angemessene Nutzung.

Zugleich besteht aufgrund der allgemeinen Situation in der Region ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, dem die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch die Ausweisung neuer Wohngebiete begegnet. In Pobenhausen plant die Gemeinde derzeit keine Ausweisung eines (größeren) Wohngebiets. Ziel der Gemeinde ist es jedoch, auch in Ortsteilen, in denen zurzeit keine Wohnbauflächenausweisungen anstehen, kleinere ergänzende Wohngebäude zu ermöglichen. Damit kann die Vitalität des Ortsteils gestärkt und der drohenden Abwanderung ortsansässiger Personen, insbesondere von Familien, begegnet werden. Dem Wohnbedarf in diesem Ortsteil kann auf diesem Grundstück begegnet werden.

Das Grundstück soll so neu geordnet werden, dass der Neubau mehrerer zeitgemäßer Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) ermöglicht wird. Die Grundstücksgrößen tragen den steigenden Bodenpreisen Rechnung.

6 Planerisches Konzept

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen vorrangig für Familien durch Einzel- und Doppelhausbebauung soll durch eine hofähnliche Gebäudestellung die örtliche Baustruktur aufgegriffen werden und am Ortsrand ein Übergang zur freien Landschaft hergestellt werden. Die zentrale verkehrliche Erschließung erfolgt mittels einer Stichstraße mit Wendeanlage für Pkw. Um die Wendeanlage entsteht eine Art Wohnhof mit einer familiären Nachbarschaft.



Abbildung 3: Strukturkonzept (WipflerPlan Mai 2018)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund der hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen. Damit wird das Gebiet als Wohnstandort gestärkt und dem dringenden Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird dabei auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Damit soll die beabsichtigte lockere bis gering verdichtete Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gesichert werden, um gerade jungen Familien adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Diese Struktur ist im angrenzenden Siedlungsgebiet überwiegend vorhanden, so dass sich das Neubaugebiet gut in die bestehende Struktur einfügt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt. Damit werden die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Damit möchte die Gemeinde eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglichen, um den Flächenverbrauch andernorts in der Gemeinde einzuschränken.

Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, also zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Höhenlage der Gebäude und zur maximal zulässigen Wandhöhe dienen der Sicherung einer ortsangepasste Höhenentwicklung. Insbesondere am Ortsrand sollen damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt werden.

Zur Regelung der Höhenlage der neuen Gebäude wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens höchstens 0,3 m über dem höchsten Niveau der Straßenachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums (Schrobenhausener Straße, Eigentümerweg) liegen darf. Dies entspricht der ortsüblichen Höheneinstellung mit Lage der Erdgeschossniveaus in etwa auf der Höhenlage der Erschließung. Zur Sicherung vor Wassereintritt in das Gebäude ist ein leichtes Hochsetzen zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe mit 6,50 m reglementiert. Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan ordnet die offene Bauweise an. In der offenen Bauweise sind die seitliche Grenzabstände einzuhalten sowie Gebäudelängen von höchstens 50 m zulässig. Die Festsetzung orientiert sich damit an der in der näheren Umgebung vorhanden Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufenster ist großzügig zugeschnitten und erlaubt eine individuelle Ausrichtung der Gebäude und unterschiedliche Gebäudeformen.

Garagen und Nebenanlagen werden unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Voraussetzungen ermöglichen die Eingrünung der Nebengebäude und berücksichtigen die besondere Situation am Ortseingang an der Staatsstraße. So müssen Garagen einen Abstand zur Grundstücksgrenze der Schrobenhausener Straße (St 2044) von mindestens 3,0 m einhalten. Vor den Garagenzufahrten ist ein 5,0 m tiefer Stauraum zur Erschließungsstraße, also zur Staatsstraße oder zum Eigentümerweg, einzuhalten. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von bis höchstens 20 m² außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2,0 m einhalten. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) sind keine Garagen oder Nebenanlagen zulässig.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich einzuhalten.

6.4 Bauliche Gestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten, um den Belangen der Baukultur Rechnung zu tragen. Zum anderen werden Dachformen und -neigungen zugelassen, die den Bauherren Gestaltungsspielraum sowie moderne, zeitgemäße und energetisch optimierte Bauformen ermöglichen. Für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First mit naturroten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln

oder Betondachsteinen zulässig. Zur Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche zu errichten.

Um die Durchlässigkeit des Baugebiets und einen gewissen offenen Charakter zu erzielen, wird die Höhenentwicklung der Einfriedungen auf maximal 1,20 m begrenzt. Zudem sind Mauern oder vollflächig geschlossene Zaunanlagen unzulässig, ebenso wie sichtbare Zaunsockel. Damit wird die Durchlässigkeit für den bodennahe Kleintiere gefördert. Zur Durchgrünung des Baugebiets und Verbesserung des Erscheinungsbildes wird weiterhin geregelt, dass straßenseitige Maschendrahtzäune mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Die Verwendung heimischer Gehölzarten wird empfohlen.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des neuen Baugebiets soll auf der Höhe der bestehenden Zufahrt von Schrobenhausener Straße im Südosten aus erfolgen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt weiter außerhalb. Die 5,0 m breite Stichstraße mündet in eine Pkw-geeignete Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m. Die Stichstraße wird als Eigentümerweg errichtet.

Zur Aufstellung der Müllbehälter ist an der Schrobenhausener Straße ein Sammelstandort vorgesehen.

Die Sichtflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet und freizuhalten. Weitere Festsetzungen erfolgen nicht, da sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und beinahe vollständig außerhalb der privaten Grundstücksfläche liegen.

6.6 Grünordnung

Zur Einbindung des geplanten Baugebiets am Ortsrand in das Landschaftsbild wird am westlichen Rand eine Eingrünung in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Die Fläche ist abwechslungsreich mit heimischen Laub- und Obstbäumen sowie heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind zweireihig versetzt auf mindestens 60% der Länge zu pflanzen. Je angefangene 15,00 m Länge ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zu gestalten, pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei durchschnittlichen Grundstücksflächen von rund 500 qm sind pro Bauparzelle daher im Schnitt 2 Bäume mit den im Plan angegebenen Mindestqualitäten zu pflanzen.

Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zu Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

7 Belange des Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken sowohl Verkehrslärm als auch Geruchsemissionen ein.

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6655.0 / 2019 - MZ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 10.05.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können. Zur Beurteilung sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 maßgebend. Hilfsweise können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an den südlichen Plangebäuden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

In vorbelasteten Bereichen, beispielsweise entlang von Staats- und Kreisstraßen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Aus ortsplanerischer Sicht ist es notwendig, dass die geplante Bebauung firstseitig nur einen geringen Abstand zur Straße einhält, um die im Ortskern bestehende Baustruktur (traditionelle landwirtschaftliche Hofstruktur) fortzuführen. Die Gebäude des ehemaligen Schreineranwesens reichten ebenfalls bis an die Straße heran bzw. standen grenzständig an der Straße. Zudem kann so der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert werden, da eine gute Auslastung des ehemals bereits baulich genutzten Grundstücks erreicht werden kann. Ebenso unbefriedigend ist die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, also von Wällen oder Wänden, entlang der Ortsdurchfahrtsstraße. Damit einher geht eine negative Beeinträchtigung des Ortsbilds und ein hoher Flächenverbrauch innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Zudem ist die Wirkung aktiver Maßnahmen, wie im Gutachten aufgezeigt, gering, sobald eine Unterbrechung der Wand-/Wallanlage zur Erschließung der Grundstücke notwendig ist. Daher wird die Überschreitung der Orientierungswerte zugunsten der genannten Belange hingenommen. Durch die großzügig ausgerichteten Baufenster haben die Bauherren die Möglichkeit, durch die geschickte Anordnung von abschirmenden Gebäudeteilen, Nebengebäuden etc. lärmgeschützte Bereich auf den Grundstücksfreiflächen und an den Gebäudefassaden zu erwirken.

Zur Sicherung der Grenzen der Gesundheitsgefährdung und einer ungestörten Nachtruhe ist es jedoch erforderlich, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Die Empfehlungen des Gutachtens berücksichtigen dies und werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen (Kennzeichnung der Fassaden mit Lärmpegelbereichen etc.). Den Bauwerbern wird empfohlen, bereits in einem frühzeitigen Planungsstadium Beratung für eine immissionsschutzoptimierte Grundrissgestaltung einzuholen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann der erforderliche Nachweis zu bringen.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlskron, Hauptstraße 34, 85123 Karlskron, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Das Vorhaben ist möglicher einwirkender Geruchsmissionen, ausgehend vom nördlich gelegenen Mastschweinebetrieb, ausgesetzt. Grundlage für die Bewertung ist die Geruchsmissionsrichtlinie. In Amtshilfe wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Töging a. Inn eine Berechnung der Geruchsemissionen nach VDI 3849 durchgeführt. Diese Berechnung zeigt, dass an der geplanten Wohnanlage keine Geruchsbelas-

zung ausgehend durch den Betrieb Schweinemastbetrieb zu erwarten ist. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

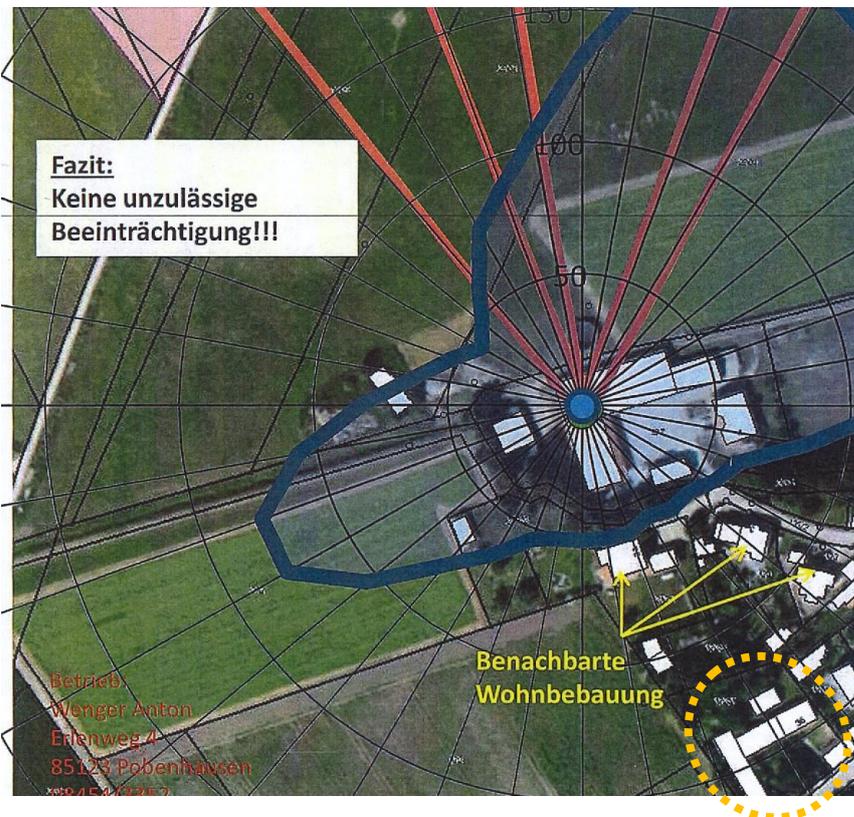


Abbildung 4: Auszug aus der Geruchsuntersuchung des landwirtschaftlichen Betriebs Erlenweg 4, mit Kennzeichnung des Plangebiets

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) hingewiesen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen 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 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Karlskron angeschlossen werden. Da das ehemalige Schreineranwesen bereits an die öffentliche Erschließung angebunden war, kann auf die bestehende Erschließung aufgesetzt werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Arnbachgruppe gesichert.

Pobenhausen wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Die Abwässer des Ortsteils Pobenhausen werden in der Abwasserteichanlage Pobenhausen (Ausbaugröße: 960 EW, derzeit angeschlossen ca. 660 Einwohner) gereinigt. Die Teichanlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sie ist hydraulisch noch aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Mühlbach, Gew. III. Ordnung) ist vorhanden. Das Baugebiet liegt

innerhalb des damals bei der Kläranlagenplanung (1975) festgelegten Gesamtentwässerungseinzugsgebiets.

Hausdränagen dürfen am Mischwasserkanal nicht angeschlossen werden.

Sonstige Spartenräger, wie z.B. Deutsche Telekom, Bayernwerk Netz, Stadtwerke Ingolstadt als Gasversorger etc. sind rechtzeitig, also mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu informieren bzw. zu koordinieren. Bei Baumpflanzungen ist auf Leitungen Rücksicht zu nehmen.

8.1 Niederschlagswasser

Ein Bodengutachten liegt aktuell nicht vor. Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nicht zugestimmt werden. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Zum Schutz des Bodens und zur Förderung der örtlichen Versickerung sind zur Befestigung von Hofflächen und Wegen nur wasserdurchlässige Bodenbeläge zulässig.

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

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung durch |
|--|--|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingußung, Austausch mit der westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen |
| Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation |
| Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | <ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung durch |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit für flexible Dachneigungen und Dachformen sowie flexible Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Fuß- und Radwegevernetzung in den Ortskern sowie entlang der St 2044 |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortsrandeingußung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken • Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung in den Ortskern sowie entlang der St 2044 • Nutzung solarer Strahlungsenergie |

10 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Standort wurde bereits baulich genutzt. Der umfangreiche Gehölzbestand auf den Grundstücksfreiflächen und die teilweise offenen Nebengebäude bieten Lebensraum für Flora und Fauna.

Bei der Ortsbesichtigung im Oktober 2018 wurde festgestellt, dass die Baufeldräumung bereits stattgefunden hat. Aussagen zum Artenschutz können daher nicht getroffen werden.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff minimiert.

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

11 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2.300 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) in einer Größe von 2.045 m² weiterhin 255 m² öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Pfaffenhofen, den 21.10.2019