



GEMEINDE KARLSKRON

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

Einbeziehungssatzung „Mändlfeld - Nordost“

Begründung

zur Planfassung vom 17.03.2025

Projekt-Nr.: 3038.140

Auftraggeber:

Gemeinde Karlskron

Hauptstraße 34

85123 Karlskron

Telefon: 08450 930-0

Fax: 08450 930-25

E-Mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabrina Behrendt, M. Sc. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen.....	4
2	Plangebiet.....	4
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Erschließung und Beschaffenheit	4
3	Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Verfahren	5
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.3	Regionalplan	6
3.4	Flächennutzungsplan	7
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	8
5	Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung	8
6	Festsetzungen	9
6.1	Zahl der Wohnungen	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	10
6.4	Bauweise	10
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.6	Gestalterische Festsetzungen	10
6.7	Einfriedungen	11
6.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
7.1	Umweltschutz	12
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	12
7.1.2	Schutzgut Boden	13
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	13
7.1.4	Schutzgut Wasser	13
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	14
7.1.6	Schutzgut Landschaft	15
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	15

7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
7.3	Nachweis Ausgleichsfläche	17
7.4	Artenschutz	17
8	Weitere Belange	18
8.1	Denkmalschutz.....	18
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
8.3	Hochwasserschutz	19
8.4	Immissionsschutz	20
8.5	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	20
9	Belange der Ver- und Entsorgung	20
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	20

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 auf Antrag der Grundstückseigentümer der planungsgegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 428/1 und 429/5, Gemarkung Karlskron, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Mändlfeld-Nordost“ im Ortsteil Mändlfeld beschlossen.

Gemeinden können gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Mändlfeld, südlich des Zucheringer Wegs und schließt sich östlich an die bestehende Bebauung an.



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Oktober 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Der Umgriff der vorliegenden Satzung umfasst das Flurstücke 428/1 und 429/5, Gemarkung Karlskron. Er hat eine Größe von insgesamt rund 0,28 ha

2.2 Erschließung und Beschaffenheit

Die Flurstücke 428/1 und 429/5 sind über den nördlich angrenzenden Zucheringer Weg erschlossen. Dieser ist an seiner Südseite angebaut, nördlich schließen sich (bereits auf Ingolstädter Flur gelegen) landwirtschaftliche Nutzflächen und landwirtschaftliche Nutzungen und Gebäude im Außenbereich an. Das Plangebiet wird im

Westen von der bestehenden Wohnbebauung und im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzter Flur begrenzt. Es ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 370 m ü. NHN.

Die Fl.Nr. 429/5 wird derzeit als Privatgarten mit Hühnerhaltung und umfangreichen Gehölzbeständen in den Randbereichen genutzt, die Fl. Nr. 428/1 als Pferdekoppel.



Abbildung 2: Blick auf das Grundstück mit Fl.Nr. 428/1 (Aufnahmedatum 02.04.2024)



Abbildung 3: Blick auf das Grundstück mit Fl.Nr. 429/5 (Aufnahmedatum 02.04.2024)

3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind erfüllt:

Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den bestehenden Zucheringer Weg gesichert. Der Ortsteil Mändlfeld stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an. Dieser ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Darüber hinaus wird durch die Satzung weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023) 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,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zur Stadtmitte des Oberzentrums Ingolstadt beträgt ca. 13 km

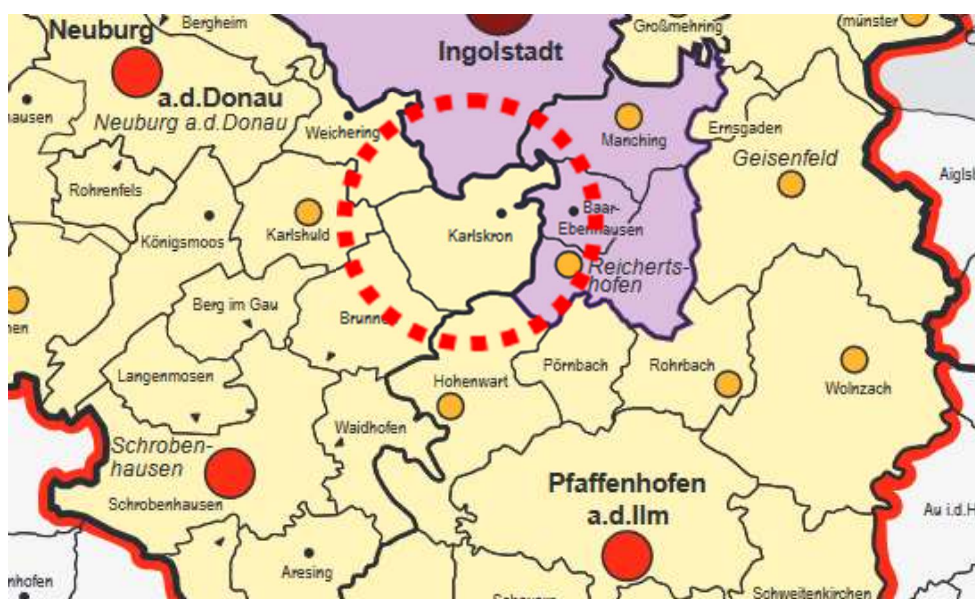


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

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

3.4 Flächennutzungsplan

Die planungsgegenständlichen Parzellen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Unmittelbar westlich schließen sich Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) an.



Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung werden die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung zwar berührt, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist weiterhin von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Fortschreibung ist daher zu veranlassen, so dass von einer Entwicklung der Einbeziehungssatzung aus den (künftigen) FNP-Darstellungen auszugehen ist.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Die Gemeinde Karlskron kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsflächen von bereits baulich geprägten Grundstücken ermöglicht.

Es wurde im Zuge der Planung geprüft, ob flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen am gegenständlichen Standort in Betracht kommen. Hier ist anzumerken, dass sich die gegenständlichen Flächen städtebaulich weniger für verdichtete und flächensparende Wohnformen eignen. Die Gemeinde Karlskron möchte hier die im planungsgegenständlichen Bereich vorherrschende Struktur von Einfamilienhäusern mit größeren Gärten fortführen. Dabei wird die bereits vorhandene Erschließungsstraße sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Die Flächen sind in Privatbesitz und sollen zeitnah durch die Eigentümer entwickelt werden. Ein konkreter Bauwunsch liegt bereits vor, so dass hier keine wesentlichen Alternativen bezüglich der Bauformen in Betracht kommen. Jedoch werden vorausschauend hinsichtlich des demographischen Wandels und Änderung von Lebensumständen zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, um z.B. die Errichtung von Einliegerwohnungen oder nachträgliche Aufteilung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Jedoch ist die Gemeinde Karlskron bestrebt in anderen, aufgrund der Lage besser geeigneten Flächen künftig vermehrt flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen zu etablieren.

Mit der Schaffung von Baurecht geht der Verlust an bisher als Garten- und Grünlandflächen genutzter Flächen einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

5 Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung

Die Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 428/1 und 429/5, Gemarkung Karlskron, haben die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die beiden Grundstücke beantragt. Die Grundstücke sollen mit 3 Einzelhäusern bebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie liegen südlich des Zucheringer Wegs und schließen sich unmittelbar nordöstlich an die bestehende Wohnbebauung an. Sie sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, so dass die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich ist. Die Gemeinde Karlskron plant den gesamten Bereich mittel- bis langfristig baulich zu entwickeln, erste Planungskonzepte sehen eine Überplanung der gegenständlichen Flächen vor.

Mit der Aufstellung der Satzung möchte die Gemeinde Karlskron der ortsansässigen Bevölkerung, und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen oder jungen Familien, den Verbleib in Mändlfeld ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders jungen Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung im Ortsteil Mändlfeld mittels Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit bis zu drei Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Die bestehende Ortsrandeingrünung auf Fl.Nr. 429/5 bleibt erhalten und wird auf Fl.Nr. 428/1 nach Süden und Osten hin ergänzt.

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

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

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

6 Festsetzungen

6.1 Zahl der Wohnungen

Der ruhigen Ortsrandlage im Ortsteil Mändlfeld und der angrenzenden Bebauung entsprechend, sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen dabei als ein Wohngebäude.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 bestimmt.

Ferner werden, zur Verwirklichung der Neubauten in Anlehnung an den in der Umgebung vorhandenen Bestand maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt max. 6,60 m, sie ist traufseitig von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Zudem wird eine höchstzulässige Firsthöhe mit 9,30 m festgesetzt, die ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) bis zur Oberkante des Firsts zu messen ist.

Die OK RFB im EG muss mindestens 0,25 m über der OK Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade im rechten Winkel zu Fahrbahn) und darf diese um max. 0,55 m überschreiten.

Mit der Begrenzung der Wandhöhen und der OK RFB im EG in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in den umgebenden Baubestand und die angrenzende Landschaft einfügt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, welche Abstände zum öffentlichen Straßenraum, wie auch zu den Freibereichen mit Baumbestand bzw. Pflanzgebot im Süden der Grundstücke sichern.

Somit ist eine einzelilige Bebauung entlang des Zucheringer Wegs möglich.

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten.

Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

6.4 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Nachbarbebauung sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbilds, der Freihaltung rückwärtiger Gartenbereiche und der Vermeidung langer befestigter Zufahrten sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.), um einen Beitrag zur Ökologie und des Wasserkreislaufs beizutragen.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 18° - 35° zulässig. So wird sichergestellt, dass sich die Neubauten städtebaulich den baulichen Bestand des Zucheringer Wegs einfügen. Daher sind Dacheindeckungen mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun und grau oder als extensives Gründach (mindestens 5 cm Substratauflage) auszuführen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zudem auch mit extensiv begrünten (mindestens 5 cm Substratauflage) Flach- oder Pultdächern mit max. 10° Dachneigung zulässig, um der Schaffung von Retentionsraum und ökologischen Aspekten nachzukommen. Erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten und Erker sowie Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Pultdächern mit max. 18° Dachneigung und Eindeckung in Glas oder Trapezblech (nicht glänzend, gegen Metallabrieb beschichtet) errichtet werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

6.7 Einfriedungen

Der Ortsrandlage zur freien Landschaft hin entsprechend sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind an der Innenseite der Eingrünung, ohne Sockel und mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, wie Mauern oder Gabionen, sowie Verkleidungen von Zäunen mit Schichtschutzmatten oder -streifen sind unzulässig.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehenden Gehölze an der Südseite der Fl.Nr. 429/5 werden als zu erhalten festgesetzt, um hier eine Ortsrandeingrünung von mindestens 5 m Breite dauerhaft zu erhalten. Für die Fl.Nr. 428/1 wird eine entsprechend zu pflanzende Eingrünung mit 5 m Breite nach Süden und Osten zur freien Landschaft hin festgesetzt.

Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen zu bepflanzen. Die Verwendung von veredelten Obstgehölzen in der Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze (Gehölze des Vorkommensgebiets 6 „Alpen und Alpenvorland“) zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ortsrandeingrünung darf gärtnerisch nicht genutzt werden, sie ist freiwachsend zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke wird zudem festgesetzt, dass pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Nach Norden, zum Zucheringer Weg hin, werden vier zu pflanzende Laubbäume planzeichnerisch festgesetzt, um den Straßenraum zu begrünen und einen Abschluss nach Norden hin zu bilden. Der Standort ist geringfügig, um bis 5,0 m veränderbar.

Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der festgesetzten Pflanzliste.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu

erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer sind nicht zulässig; Hecken aus heimischen Lauegehölzen bieten der Tierwelt wesentlich bessere Lebens- und Nahrungshabitate.

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Oberflächen von offenen Stellplätzen sowie Zufahrten, Fußwegen und weitere befestigte Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Privatgarten mit Hühnerhaltung (Fl. Nr. 429/5), sowie als Pferdekoppel (Fl. Nr. 428/1) genutzt.

Auf Fl. Nr. 429/5 wirkt sich insbesondere die umfangreiche Ortsrandeingrünung klimatisch positiv auf das Siedlungsgebiet aus. Flur. Nr. 429/5 stellt eine Grünlandfläche dar. Diese haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt auf beiden Fluren zu einer Beeinträchtigung der ausgleichenden klimatischen Funktionen. Aufgrund des geringen Planumgriffs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumgriffs nicht zu erwarten. Die Wiederherstellung einer umfangreichen Ortsrandeingrünung wird in der Satzung festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering zu bewerten.

7.1.2 Schutzgut Boden

Laut der standortkundlichen Bodenkarte ist im Umgriffs der Bodentyp 65a fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig, anzutreffen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Im Bereich der Gartenflächen und der Ortsrandeingrünung können sich diese wiedereinstellen. Aufgrund der Größe des Planbereichs handelt es sich bei der neu versiegelten Fläche um eine Beeinträchtigung von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für die Bebauung zweier Flurstücke in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Da es sich auf Flur Nr. 429/5 um einen Privatgarten handelt, ist kein Verlust an ertragsfähigen, landwirtschaftlichen Boden zu erwarten. Die Flur Nr. 428/1 wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Gemäß der Bodenschätzung weist diese Fläche eine Grünlandzahl von 60 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 44 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Die betroffene Fläche liegt bzgl. ihrer Ertragskraft also über dem Durchschnitt. Aufgrund der geringen Größe des Planumgriffs ist der Verlust an ertragsfähigen Boden jedoch gering. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer Baugrenze minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Vorhaben liegt in einem 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.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“¹ Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen nicht vor.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 18.09.2024]

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenfläche kann sich die Wasserrückhaltung wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Aktuell wird das Plangebiet als Garten mit Hühnerhaltung (Fl. Nr. 429/5) bzw. Pferdekoppel (Fl. Nr. 428/1) genutzt.

Der Privatgarten auf Fl. Nr. 429/5 ist von allen Seiten von einer lückigen (Norden und Osten) bis dichten (Süden und Westen) Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen umgeben. Dabei handelt es sich u.a. um Schlehe, Traubenkirsche, Hainbuche, Esche, Spitzahorn, Liguster und Buche. Auf der Fläche befinden sich mehrere ältere Obstbäume sowie eine Fichte. An einem Obstbaum waren bei der Begehung Astlöcher zu erkennen, die untersucht und als geschlossen festgestellt wurden. Im Osten war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (am 27.03.2024) auf einer Länge von ca. 10 Meter Holz aufgestapelt. Das Grünland im Privatgarten variiert flächenweise in der Zusammensetzung von Gras- und Kräuteranteil. Dies hat vermutlich mit dem Standort der Hühner zu tun, die in einem mobilen Gehege gehalten werden. Das Grünland auf der Koppel wird extensiv von Pferden beweidet.

Im Norden des Plangebiets grenzt eine Straße an, im Osten und Süden Grünland. Grünland. Im Westen schließt der Siedlungsbereich an. Das Relief ist eben.

Im Erfassungsprogramm „Karla Natur“ des Landesamts für Umwelt (Abrufdatum 18.09.24) sind im Geltungsbereich keine Einträge vermerkt. Der nächste Eintrag liegt ca. 350 m südöstlich. Es handelt sich dabei um einen Vierpunkt-Krallenläufer (*Lionychus quadrillum*), der 1979 kartiert wurde. Er ist auf offene, kiesige Flächen spezialisiert und findet im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Zudem ist die Kartierung veraltet.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 7.4) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Zudem wurde im Rahmen eines von der Gemeinde erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Mändlfeld, in den auch das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Mändlfeld Nordost“ fällt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Stand 22.07.2024). In diesem Rahmen wurde eine umfassende Kartierung bzgl. saP relevanter Vögel durchgeführt. Hierbei wurde für das Plangebiet keine Betroffenheit festgestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Mändlfeld, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der beabsichtigten baulichen Anbindung an ein bereits bestehendes Gebäude sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Die geplante Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen und festgesetzter Mindestqualität trägt zu einer wirkungsvollen Eingrünung des Grundstücks bei. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Fläche hat eine geringe bzw. teilweise mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Eine geringe Bedeutung haben die Schnithecken, die Wiesenflächen sowie eine junge Fichte und ein Laubbaum auf Flur Nr. 429/5, sowie die Grünflächen bzw. Gehölze entlang der Straße. Mittlere Bedeutung haben alle übrigen Gehölze (mittelalt) auf Flur Nr. 429/5, sowie das extensive Grünland auf der Koppel.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt. Eine tabellarische sowie grafische Übersicht zur Eingriffsermittlung sind nachfolgend aufgeführt. Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse wurde die Berechnung getrennt für beide Flurstücke durchgeführt. Die geplante Ortsrandeingrünung wird mit hochwertigen Qualitäten festgesetzt und daher nicht als Eingriff gewertet. Als naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen sind zwei festgesetzte Maßnahmen (siehe Tabelle) reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen.

Damit ergibt sich jeweils ein erforderlicher **naturschutzfachlicher Ausgleich** von 1.465 Wertpunkten (Fl. Nr. 429/5) und 2.466 Wertpunkte (Fl. Nr. 428/1)

Im Vergleich zum Ausgangszustand ergeben sich hierdurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Tabelle 1: Rechnerische Übersicht zur Eingriffsermittlung (Stand 18.9.24) mit anzurechnenden Minimierungsmaßnahmen (festgesetzt) für Flur Nr. 429/5

Eingriffsberechnung Fl. Nr. 429/5				
Ausgangszustand Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffs- faktor = GRZ	Ausgleichs- bedarf (WP)
Schnitthecke, einheimische Arten B141	75,66	3	0,35	79
Schnitthecke, einheimische Arten B141, bleibt erhalten	89,41	0	0	0
Einzelbaum, einheimische Arten, junge Ausprägung B311	14	3	0,35	15
Einzelbaum bzw. Baumreihen, einheimische Arten, mittlere Ausprägung B312	205,1	8	0,35	574
Einzelbaum bzw. Baumreihen, einheimische Arten, mittlere Ausprägung B312, bleibt erhalten	92,15	0	0	0
Privatgarten strukturm P21	849,8	3	0,35	892
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen V51	64,37	3	0,35	68
Summe [WP]				1.628
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		5
naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen durch Festsetzung einer Mindestanzahl an heimischen Bäumen pro qm	Ökosystemleistungen	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		5
Summe max 20%()				10
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				1.465

Tabelle 2: Rechnerische Übersicht zur Eingriffsermittlung (Stand 18.9.24) mit anzurechnenden Minimierungsmaßnahmen (festgesetzt) für Flur Nr. 428/1

Eingriffsberechnung Fl. Nr. 428/1				
Ausgangszustand Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffs- faktor = GRZ	Ausgleichs- bedarf (WP)
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211	974,38	8	0,35	2.728
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211, Ortsrandeingrünung	400,43	0	0	0
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen V51	11	3	0,35	12
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen V51, Ortsrandeingrünung	2,56	0	0	0
Summe [WP]				2.740
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		5
naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen durch Festsetzung einer Mindestanzahl an heimischen Bäumen pro qm	Ökosystemleistungen	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		5
Summe max 20%()				10
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				2.466



Abbildung 6: Grafische Übersicht zum Bestand und zur Eingriffsermittlung, ohne Maßstab

7.3 Nachweis Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 1.465 Wertpunkten (Fl. Nr. 429/5) und 2.466 Wertpunkten (Fl. Nr. 428/1) bereitzustellen. Der Kompensationsbedarf wird über den Donaumoos-Zweckverband abgegolten. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eingriffsverursachern und dem Donaumoos-Zweckverband und ist vor Satzungsbeschluss der Gemeinde nachzuweisen.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung fanden am 27.03.2024 und 29.04.2024 Ortsbegehungen statt, um das Plangebiet auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen hin zu prüfen.

Angetroffene Vögel waren ausschließlich „Allerweltsarten“. Die Betroffenheit von Wiesen- bzw. Feldbrütern, wie z.B. Feldlerche, kann aufgrund der Kulissenwirkung aus der Umgebung (Siedlung im Westen und Süden, sowie Gehölze im Westen und Nordosten) ausgeschlossen werden. Es sind keine saP-relevanten Pflanzen oder Wirtspflanzen auf der Wiese aufgrund der Nutzung vorhanden.

Zur Überprüfung auf das Vorkommen von Zauneidechsen wurde am 29.4.2024 (ca. 9.00 Uhr, 15°C, sonnig bzw. leicht bewölkt, ein Kontrollgang getätigt. Dabei wurden

keine Zauneidechsen oder andere Reptilien gesichtet. Die besonnten Saumabschnitte sind mittlerweile dicht bewachsen und bieten keinerlei Möglichkeiten zum Sonnen. Vegetationsfreie Stellen (durch das Scharren der Hühner) liegen in schattigen Bereichen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen mehr nötig, da es sich nicht um ein potenzielles Zauneidechsenhabitat handelt.

Die Astlöcher im Kirschbaum wurden am 29.4.2024 auf ihre Habitatfunktion untersucht. Alle Löcher waren geschlossen und stellen somit kein potenzielles Habitat dar. Weitere Handlungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich nicht mehr nötig. Bei allen Fällungen muss aber grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).

Zudem wurde im Rahmen eines von der Gemeinde erstellten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Mändlfeld, in den auch das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Mändlfeld Nordost“ fällt, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Stand 22.07.2024). In diesem Rahmen wurde eine umfassende Kartierung bzgl. saP relevanter Vögel durchgeführt. Hierbei wurde für das Plangebiet keine Betroffenheit festgestellt.

8 Weitere Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Ebenfalls befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal im unmittelbaren Geltungsbereich, jedoch liegt ca. 50 m südlich des Plangebiets u.a. das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7334-0055 „Freilandstation des Mesolithikums“.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus.

Bei Freilandfundstellen alt- und mittelsteinzeitlicher Gruppen handelt es sich um topographisch günstige, jeweils saisonal aufgesuchte Areale. Typische Spuren dieser Aufenthalte von Jäger- und Sammlergruppen sind Feuerstellen, Grubenbefunde, Stein(platten)-Lagen, Knochenreste der Jagdafauna sowie in Einzelfällen Bestattungen, insbesondere aber Konzentrationen von Steinwerkzeugen sowie die kleinteiligen Reste ihrer Herstellung. Wegen der wiederholten saisonalen Nutzung über einen längeren Zeitraum hinweg setzen sich diese Fundstellen oft aus einer Vielzahl sich ggf. überlagernder Fund- und Befundkonzentrationen der einzelnen Aufenthalte zusammen und erreichen als Gesamtfundstelle daher häufig eine erhebliche Ausdehnung. Zudem sind aus dem nahen und weiteren Umkreis aus Luftbildern und von Ausgrabungen im Bereich des Gewerbeparks „Ingo-Park“ eine Vielzahl von Siedlungsspuren der Vor- und Frühgeschichte bekannt. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und zahlreichen Denkmäler im Umfeld sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler der Vor- und Frühgeschichte zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Erhalt von Baumbestand als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

8.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Es liegt jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, daher ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein

können. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.

8.4 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit – hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

8.5 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Geländeauffüllungen notwendig sein wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

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

9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen Anschluss der Grundstücke an die bestehende Trinkwasserleitung der Gemeinde Karlskron im Zucheringer Weg sichergestellt werden.

Anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Vakuumsystem) im Zucheringer Weg einzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

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

Es ist mit einer zügigen Bebauung der beiden Grundstücke mit drei Einzelhäusern seitens der Grundstückseigentümer, entsprechend den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung zu rechnen.

Durch die Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.