

Gemeinde Hettenshausen



Begründung

**zur Außenbereichssatzung Nr. 1
„Münchener Straße Ecke Hittstraße“
der Gemeinde Hettenshausen**

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 11.06.2018

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN..... | 3 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 1.2 | Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen..... | 4 |
| 1.2.1 | Flächennutzungsplan/ Hochwassergefahren..... | 4 |
| 1.2.2 | Regionalplanung..... | 7 |
| 1.2.3 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)..... | 9 |
| 2. | PLANUNGSGEBIET | 10 |
| 2.1 | Lage im Gemeindegebiet | 10 |
| 2.2 | Baubestand und Nutzung..... | 10 |
| 2.3 | Erschließungssituation | 11 |
| 2.4 | Altlasten | 11 |
| 2.5 | Umweltbericht | 11 |
| 3. | PLANUNGSKONZEPT | 11 |
| 3.1 | Städtebauliche Ordnung | 11 |
| 3.1.1 | Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 3.1.2 | Bauliche Gestaltung/Sonstige Bestimmungen..... | 11 |
| 3.1.3 | Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung | 14 |
| 3.2 | Grünordnungskonzept | 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 | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 15 |
| 4.2 | Technische Infrastruktur..... | 16 |
| 5. | WASSERWIRTSCHAFT | 16 |
| 6. | IMMISSIONSSCHUTZ..... | 17 |
| 7. | DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler | 17 |
| 8. | PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN..... | 17 |

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits bestehende Wohnbebauung geschaffen und die organische Struktur, die über Jahrzehnte hinweg gewachsen ist, durch eine städtebauliche Ordnung geregelt werden. Durch die vorliegende Planung wird keine Nachverdichtung bzw. Ausweitung der Nutzung verfolgt bzw. angestrebt. Vielmehr soll die bereits bestehende Wohnbebauung städtebaulich neu geordnet werden. Dies hat keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zur Folge.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, Vorhaben zu Wohnzwecken durch Satzung zulassen. Hiervon ist regelmäßig auszugehen, wenn die bestehende Bebauung aus mindestens vier Wohngebäuden besteht, entscheidend ist hier aber das Nicht-Überwiegen der Landwirtschaft.

Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es werden keine Vorhaben durch die Satzung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

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

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 733 und 733/3 der Gemarkung Hettenshausen sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 733/2. Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 732 der Gemarkung Hettenshausen
- im Osten durch die Fl.-Nr. 657/1 der Gemarkung Hettenshausen
- im Süden durch die Fl.-Nr. 98 der Gemarkung Hettenshausen
- im Westen durch eine Teilfläche der Fl.-Nr. 733/2 der Gemarkung Hettenshausen

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan/Hochwassergefahren

Die zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es grenzt teilweise an eine zum Erhalt von Hecke/ Feldgehölz/ Einzelbaum festgesetzte Fläche sowie an ein amtlich kartiertes Überschwemmungsgebiet und einem amtlich kartierten Biotop an.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Den Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen, wohnverträglichen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, da eine Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

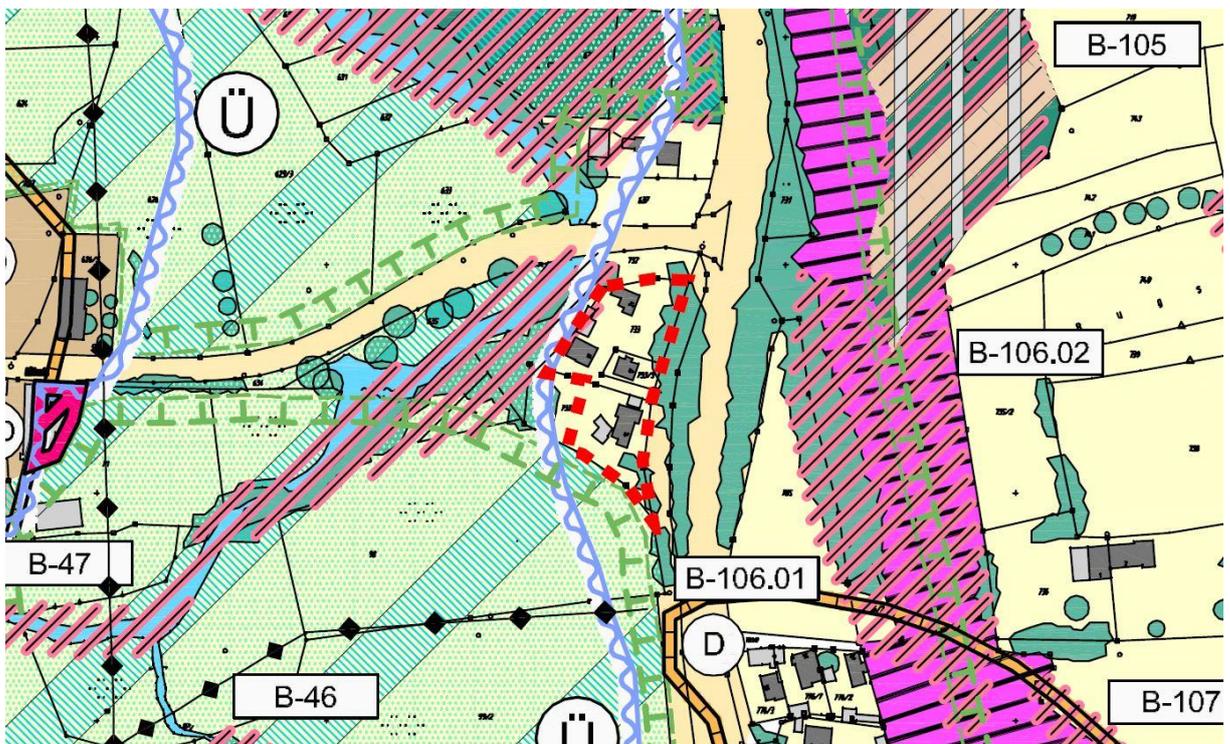


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen, Stand 10.07.2011

Das Plangebiet wird durch ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (siehe auch Flächennutzungsplan) sowie durch Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} tangiert.

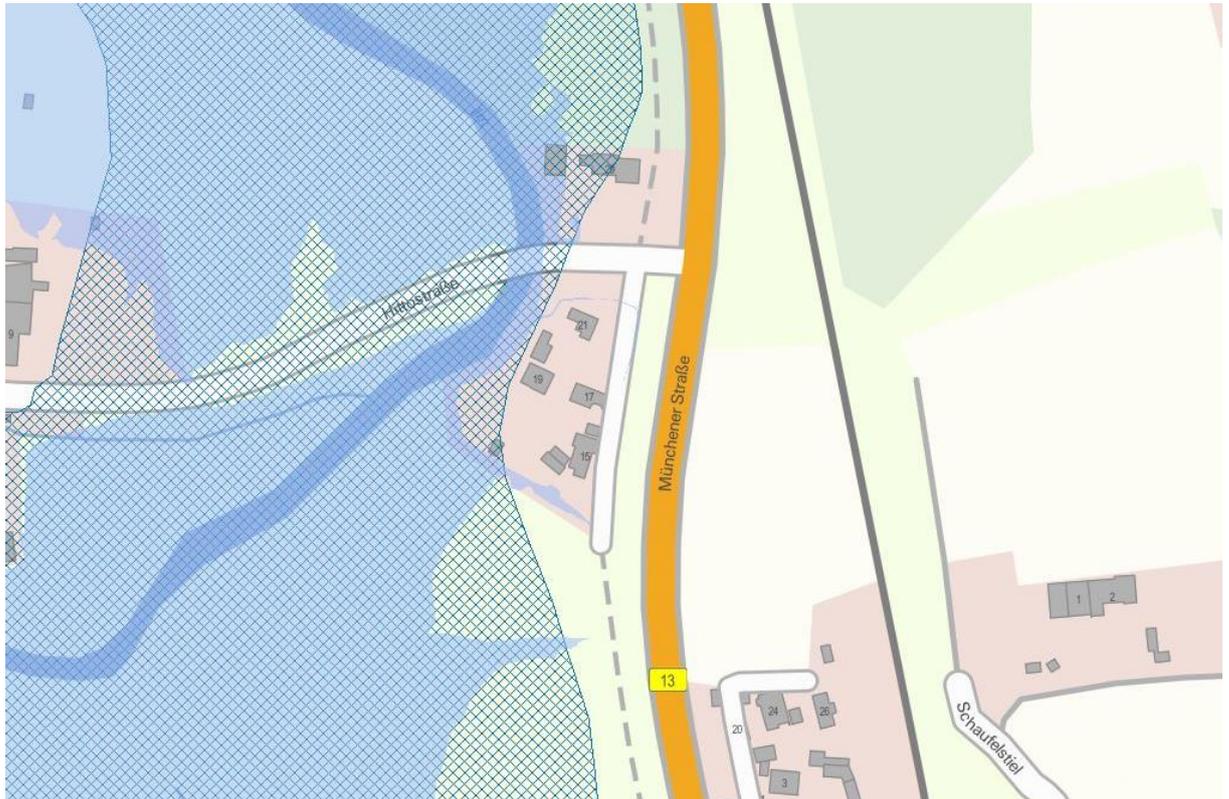


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

-  **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{100} (Stand 2009)**
-  **festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

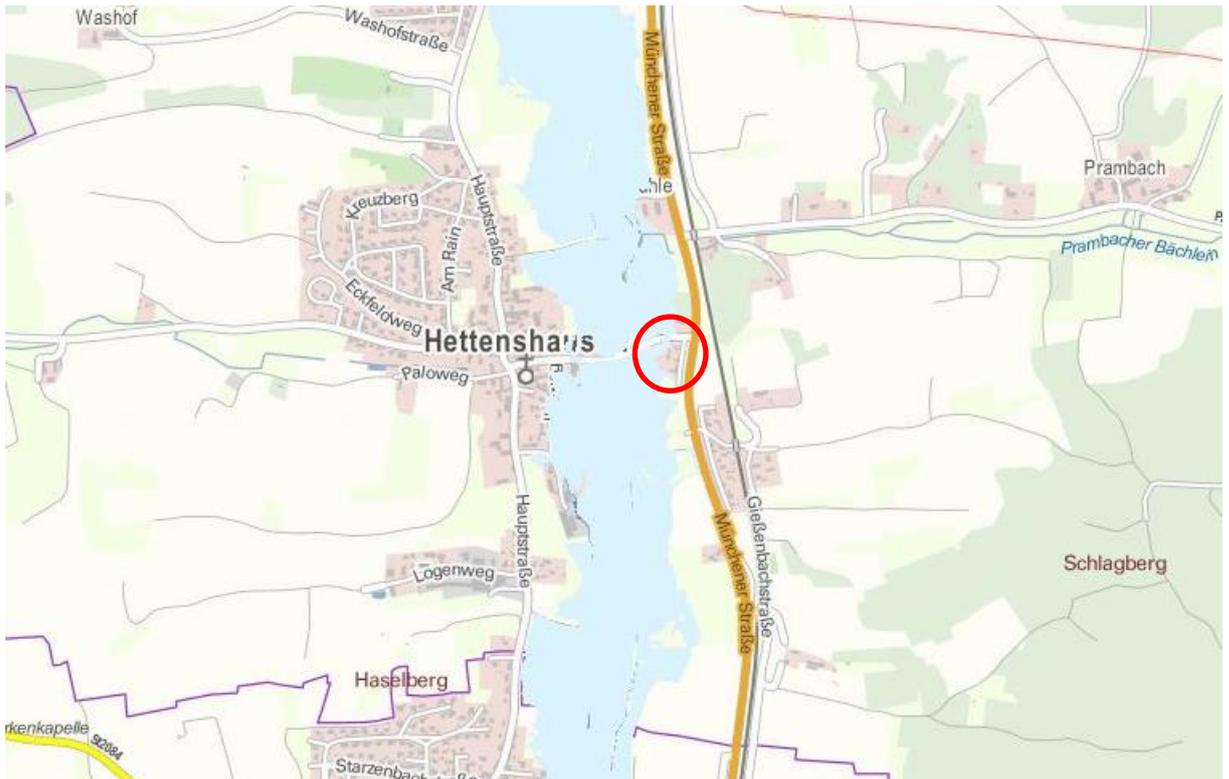


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)

Trotz der Nähe zur Ilm und der angrenzenden Hochwassergefahrenflächen ist von keiner Gefahr durch Hochwasser für Gebäude oder Bewohner auszugehen, da durch die topographischen Gegebenheiten ein Höhenunterschied von mindestens 3 bis zu über 6 m, gemessen von der Sohle der Ilm bis zu den bestehenden bzw. der möglichen Bebauung, besteht.

Aufgrund der Nähe zur Ilm und angrenzender Hochwassergefahrenflächen (HQ_{100} und HQ_{extrem}) sind in der weiteren Genehmigungsplanung geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen (z. B. Höhenlage der Gebäude). Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es, obwohl das Plangebiet außerhalb der Hochwassergefahrenflächen liegt, bei extremen Regenfällen auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) unter www.iug.bayern.de zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Anpassung der Hochwassergefahrenflächen vornimmt und diese nach Fertigstellung der Überarbeitung zu beachten sind.

1.2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Hettenshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

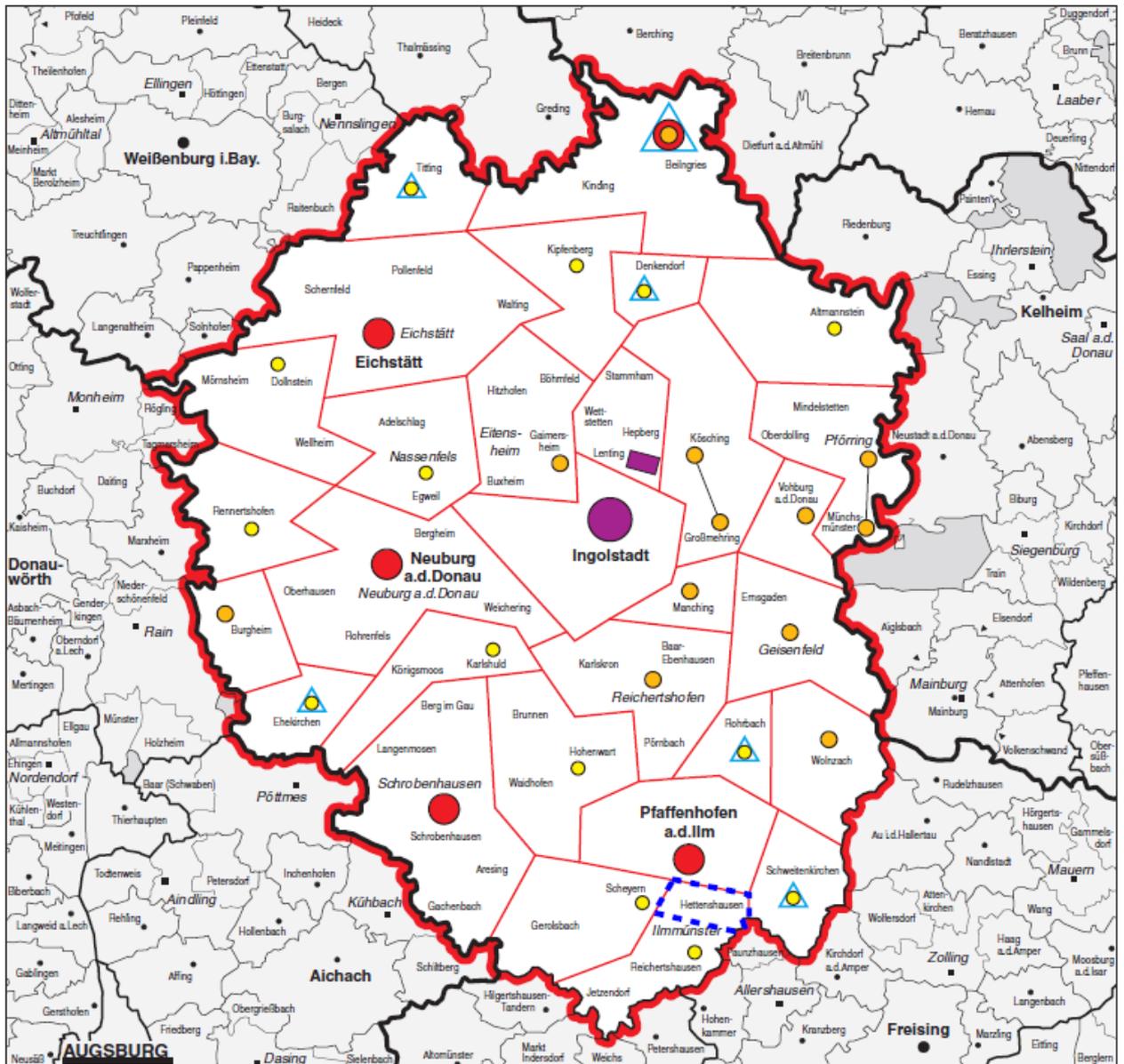


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Gemäß Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Hettenshausen um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Gemeinde Hettenshausen liegt an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuftten Verbindung München – Ingolstadt. Hervorzuheben ist die günstige Lage an der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden.

Laut Grundsatz 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 (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen laut dem Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, da es sich hierbei lediglich um die Neuordnung einer bereits vorgestörten Fläche handelt.

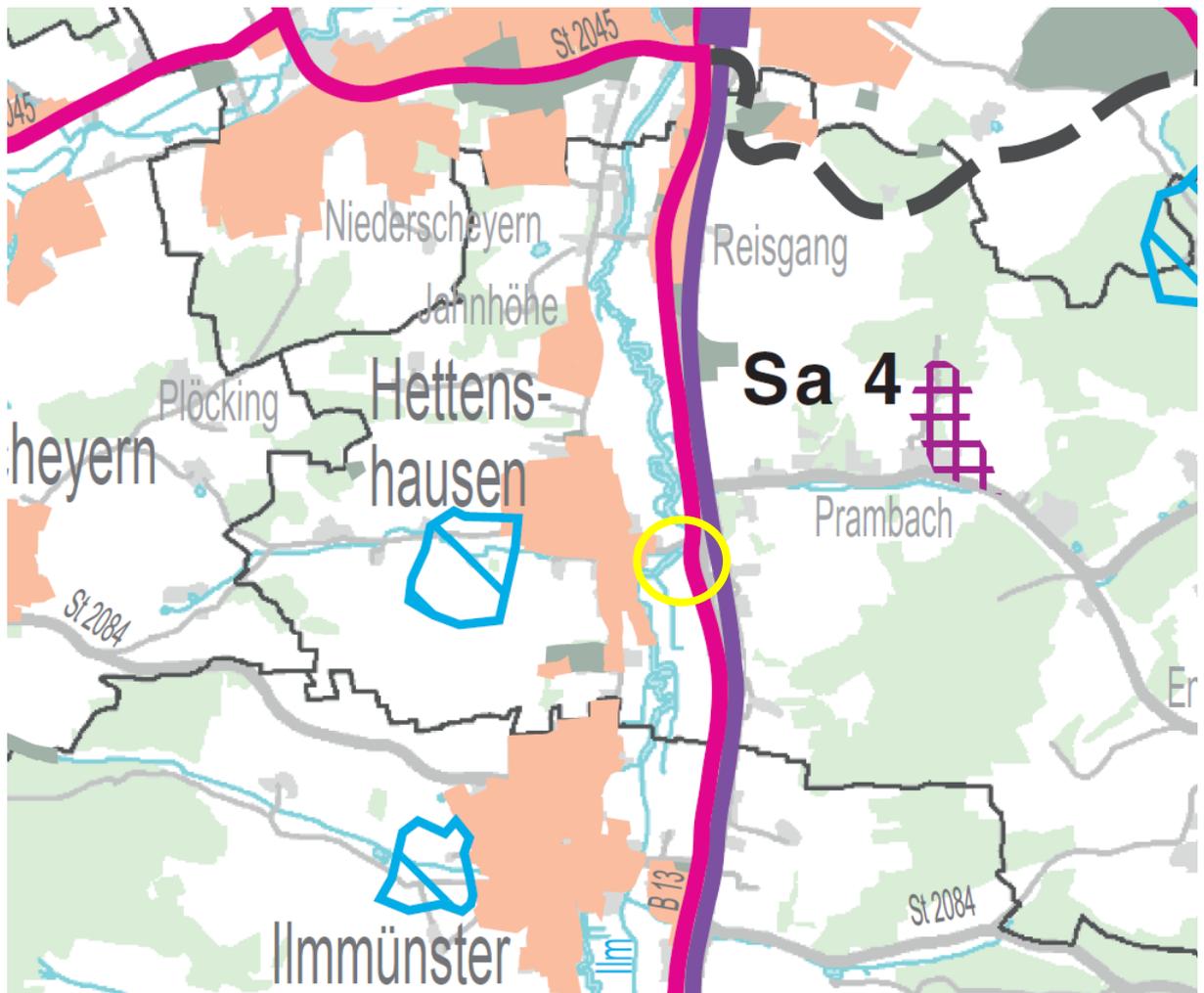


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.09.2013), Anhang 2 - Strukturkarte ist die Gemeinde Hettenshausen dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP 2013 gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 2013 3.1 (G)¹).

Da sich das Plangebiet auf eine bereits gewachsene Siedlungsstruktur beschränkt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

¹ LEP 2013 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

2. PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Gemeinde Hettenshausen an der Bundesstraße B13. Seine genaue Lage wurde bereits unter *Punkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung* beschrieben.

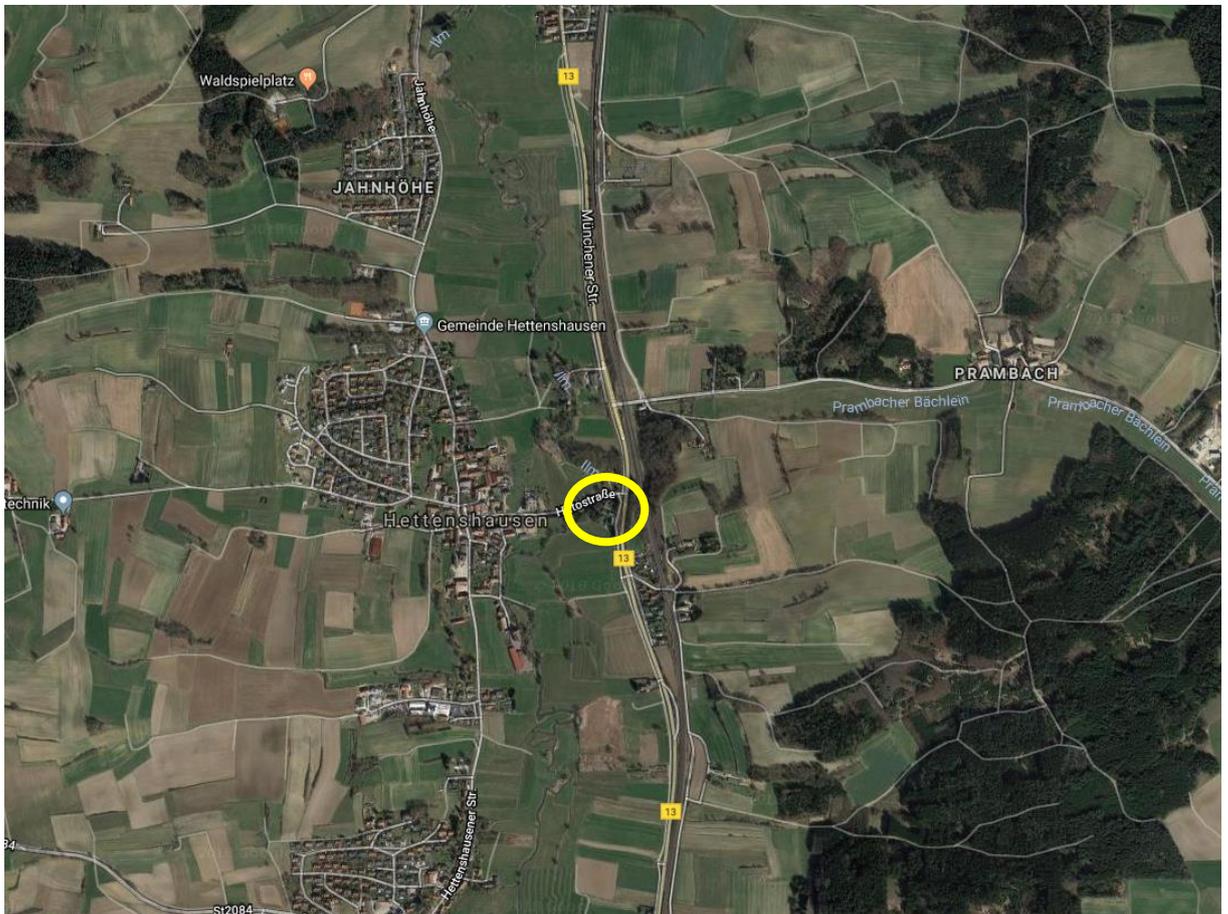


Abb.: Übersichtskarte

2.2 Baubestand und Nutzung

Aktuell befinden sich vier Wohngebäude mit Nebenanlagen innerhalb des Plangebiets. Diese sind auf Grund des schlechten baulichen Zustandes nur zum Teil bewohnt bzw. bewohnbar. Um nutzbaren Wohnraum auf den Flächen schaffen zu können, werden die nicht mehr sanierungsfähigen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten innerhalb der vorgesehenen Baufelder ersetzt.

2.3 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße B13) sowie über eine Zufahrt von der Hittostaße im Norden.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

2.5 Umweltbericht

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt wird, ist keine Umweltprüfung erforderlich.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliche Ordnung

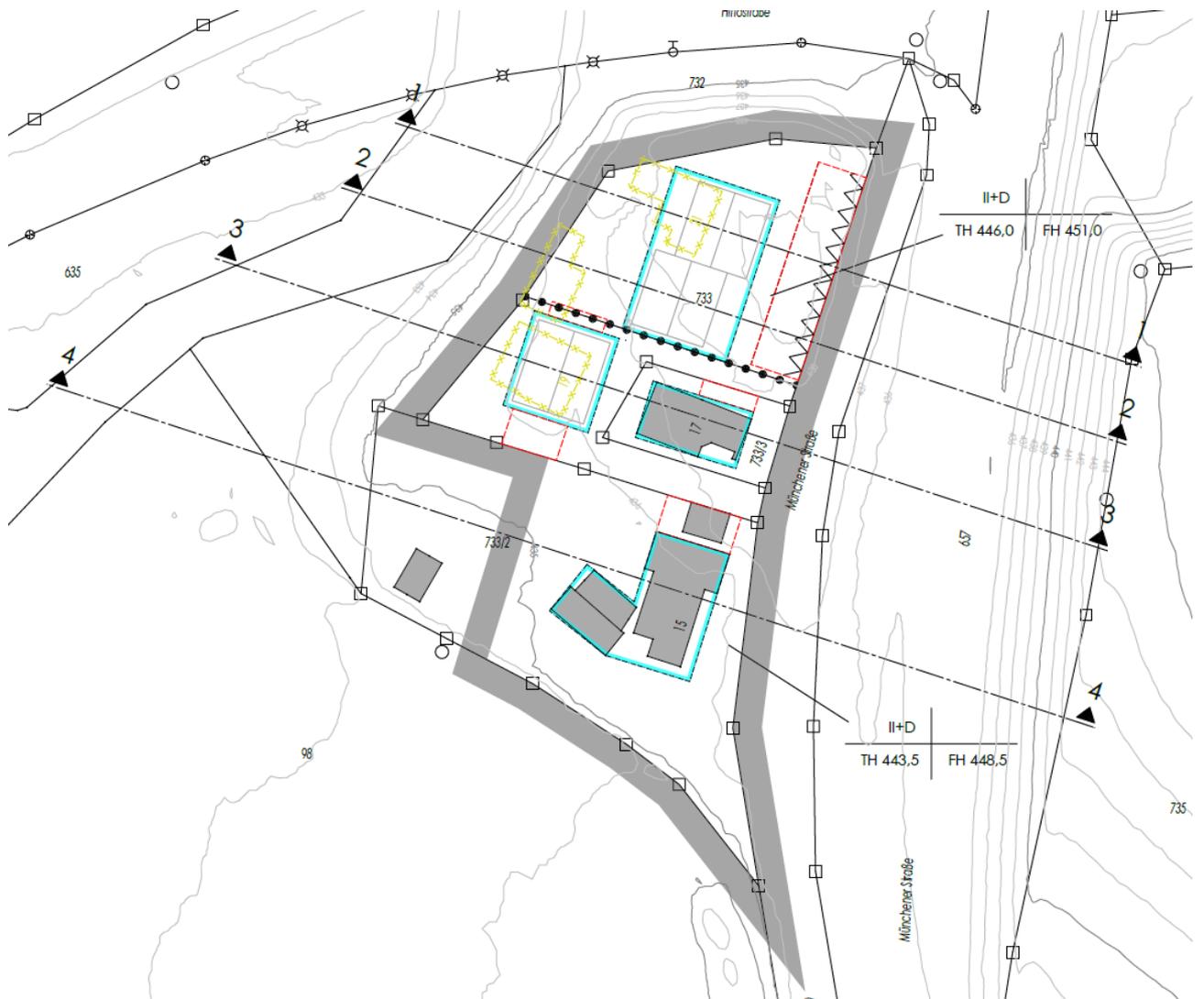
3.1.1 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen begrenzt. Die zulässige Wandhöhe wurde aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normal Null festgesetzt. Es ergeben sich damit Wandhöhen zwischen ca. 5 und 7,5 m zum natürlichen Gelände, so dass je nach zulässigen Abstandsflächen eine 1-2-geschossige Bebauung, wie im Bestand bereits vorhanden, möglich ist.

3.1.2 Bauliche Gestaltung/Sonstige Bestimmungen

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und dem überwiegend mit Satteldächern geprägten Ortsbild wird als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Dachform von Garagen und Nebenanlagen werden nicht festgesetzt, um hier z.B. auch Flachdachgaragen zuzulassen. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind im Rahmen der Satzung nicht zu treffen.

Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) erfolgen. Alle Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeänderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen.



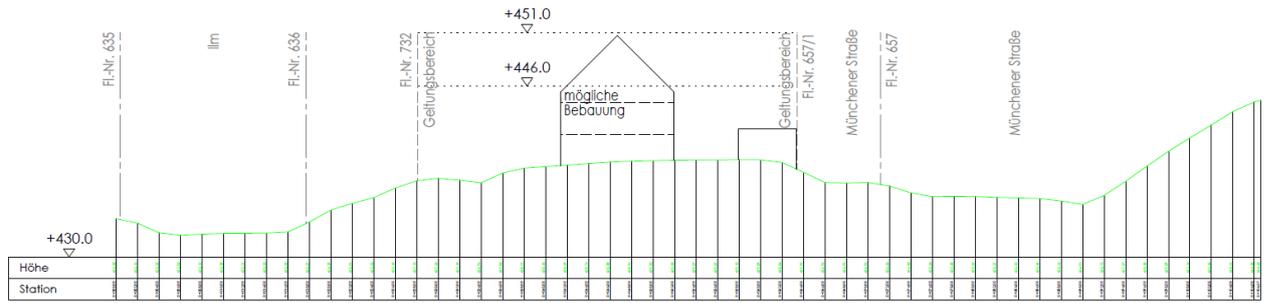


Abb.: Systemschnitt 1

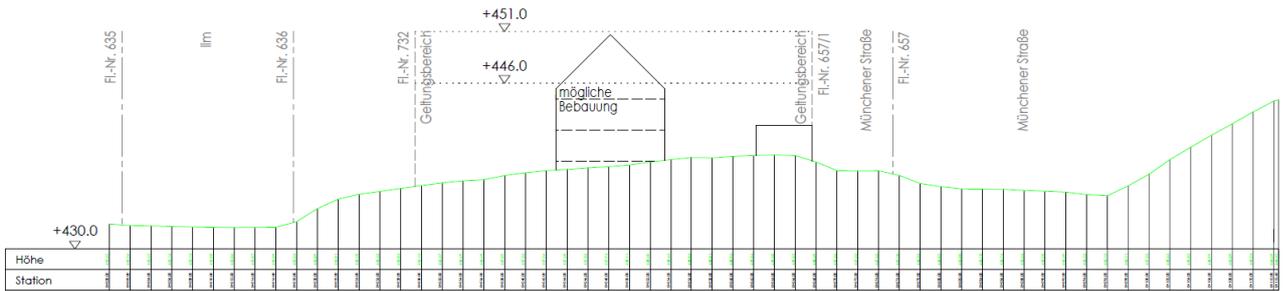


Abb.: Systemschnitt 2

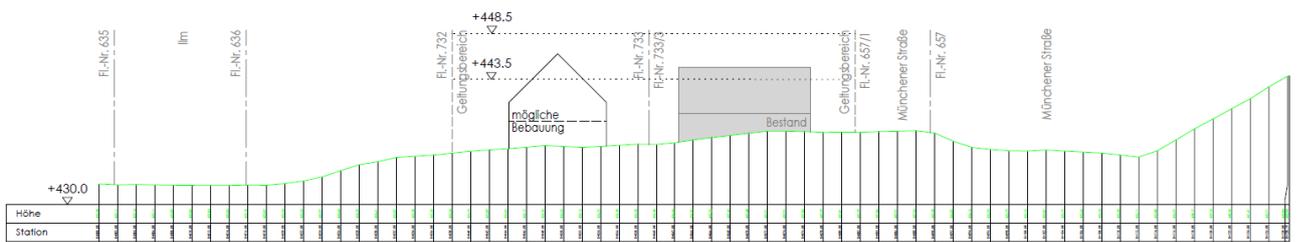


Abb.: Systemschnitt 3



Abb.: Systemschnitt 4

3.1.3 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach 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. Dies soll auch in der vorliegenden Planung für die Außenbereichssatzung entsprechend 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.

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 enthalten.

3.2 Grünordnungskonzept

Ist im Zuge der Einzelgenehmigungen zu behandeln.

4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Verkehrskonzept

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Hettenshausen ist durch mehrere Busverbindungen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die für das Plangebiet relevante Strecke ist die Linie Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen (RBA – Regionalbus Augsburg, Linie 9202).

4.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets wird sich auf den motorisierten Verkehr konzentrieren. Erläuterungen zu diesem Punkt wurden bereits unter *Punkt 2.3 Erschließungssituation* dargestellt.

4.1.3 Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet ist über eine bestehende Radwegeverbindung entlang der Bundesstraße B13 erreichbar sowie über eine Fußwegeverbindung die in den Ort führt.

4.1.4 Ruhender Verkehr

Es sind Flächen mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Je nach Nutzung sind in diesen Bereichen und innerhalb der Baugrenzen Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten. Hierbei ist die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung einer Einzelgenehmigung gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Hettenshausen zu beachten.

4.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und die der Versorgung der Baugebiete (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser) dienenden Nebenanlagen sind in den durch B.) 3.1 Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Im durch B.) 3.4 Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Bereich ist ein Grenzausbau von bis zu maximal 30 m zulässig. Dies soll eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Verkehr- und Bahnlärm im Osten sicherstellen.

4.2 Technische Infrastruktur

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

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (48 m³/ Stunde über zwei Stunden). Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist 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.

Abfallbehälter sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem beabsichtigten Ortsbild nicht verträglich.

5. WASSERWIRTSCHAFT

Ist im Zuge der Einzelgenehmigungen zu behandeln.

Hinweis:

Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen und deren Übereinstimmung mit den Vorschriften und Regelwerken durch ein geeignetes Ingenieurbüro zu bestätigen. Zur Nutzungsaufnahme ist eine Abnahme und Bestätigung der Übereinstimmung mit den Bauvorlagen durch ein geeignetes Ingenieurbüro vorzulegen.

Versickerungsanlagen müssen die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke erfüllen. Hierzu zählen insbesondere

- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
- TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
- DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- DWA A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Ist im Zuge der Einzelgenehmigungen zu behandeln.

7. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmäler.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht.

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

| | |
|--|--------------------------------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 3.187 m² |
| Fläche außerhalb der Baugrenzen | 2.238 m² |
| Nettobauland | |
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | ca. 3.187 m ² |
| <u>./. Fläche außerhalb der Baugrenzen</u> | <u>- 2.238 m²</u> |
| Nettobauland | 949 m² |