



## **GEMEINDE HETTENSHAUSEN**

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfanger Entrischenbrunn“ – 1. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 21.02.2022

Projekt-Nr.: 3014.101

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Hettenshausen**

Freisinger Straße 3

85304 Ilmmünster

Telefon: 08441 8073-0

Fax: 08441 8073-29

E-Mail: [gemeinde@ilmmuenster.de](mailto:gemeinde@ilmmuenster.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Erschließung.....	3
2.2	Plangebiet .....	3
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verfahren .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	9
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	10
5.4	Sonstige Festsetzungen .....	10
<b>6</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>10</b>
6.1	Umwelt, Natur- und Artenschutz .....	10
6.2	Denkmalschutz.....	11
6.3	Klimaschutz .....	11
6.4	Bodenschutz.....	12
6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12

## **1 Anlass der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung am 30.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 für das Gebiet „Dorfanger Entrischenbrunn“ – 1. Änderung in Entrischenbrunn im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch beschlossen. Dazu lag der Eintrag der Eigentümer der betroffenen Fläche vor, deren geplantes Vorhaben der Errichtung eines Doppelhauses auf der Basis der bestehenden Festsetzung nicht genehmigungsfähig ist.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Lage und Erschließung**

Die Gemeinde Hettenshausen liegt im südlichen Bereich des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm, im Südosten der Region 10 Ingolstadt, ca. 3,5 km südlich des Mittelzentrums Pfaffenhofen.

Die Gemeinde ist über die Bundesstraße B13 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Gemeinde Hettenshausen bildet zusammen mit der Gemeinde Ilmmünster die Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster.

Der Ortsteil Entrischenbrunn befindet sich im Südosten von Hettenshausen. Er ist über die Kreisstraße PAF 26 im Nordwesten an die B 13, im Südosten an die St 2084 (Paunzhausen) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **2.2 Plangebiet**

Das Planungsgebiet Fl.Nr. 287/6 liegt im südöstlichen Teil von Entrischenbrunn, zwischen der Hauptstraße (PAF 26) im Nordosten und der Straße „Gassenäcker“ im Süden. So ist das Plangebiet über beide Straßen erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 287/6 und 287/7 und hat eine Größe von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Die Größe setzt sich aus den zwei Parzellen und der Grünfläche zusammen. Die Parzelle 1 (Süd, Zufahrt von Gassenäcker) weist eine Fläche von ca. 447 m<sup>2</sup>, währenddessen die Parzelle 2 (Nord, Zufahrt von Hauptstraße) ca. 440 m<sup>2</sup>, aufweist. Die öffentliche Grünfläche hat eine Größe von ca. 214 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird momentan als Wiesenfläche genutzt. Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 287/7 sind untergeordnet Versorgungsanlagen (Trafostation, Beleuchtung u.ä.) vorhanden.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>, mit Kennzeichnung des Plangebiets (o.M.)

Der Ortsteil Entrischenbrunn befindet sich auf der Kuppel des Schloßberges. Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 516 m ü. NHN auf ca. 514 m ü. NHN (Bereich der Gassenäcker Straße) hin ab.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der bereits bestehenden Siedlung und kann damit im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Grundfläche liegt bei der Größe des Plangebiets und der festgesetzten Grundfläche weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der in § 13a Abs. 1 Satz 1 festgelegt 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. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Das Landratsamt, Fachstelle Technischer Umweltschutz, verweist dazu auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie Art. 13 Seveso-III-RL.

<sup>1</sup> 1 BayernAtlas, August 2021

Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vor. 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.

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Mit der Planänderung kommt es zu einer Nachverdichtung im Bestand zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich.

### 3.2 **Belange der Landes- und Regionalplanung**

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** nennt für den ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Hettenshausen liegt, folgende zu beachtenden Grundsätzen:

„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)

Zur Siedlungsstruktur gibt das Landesentwicklungskonzept neben dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch Grundsätze zum Flächensparen vor.

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Hettenshausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Für das Gemeindegebiet Hettenshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ mit folgendem Grundsatz (A II 4 G):

- „Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“

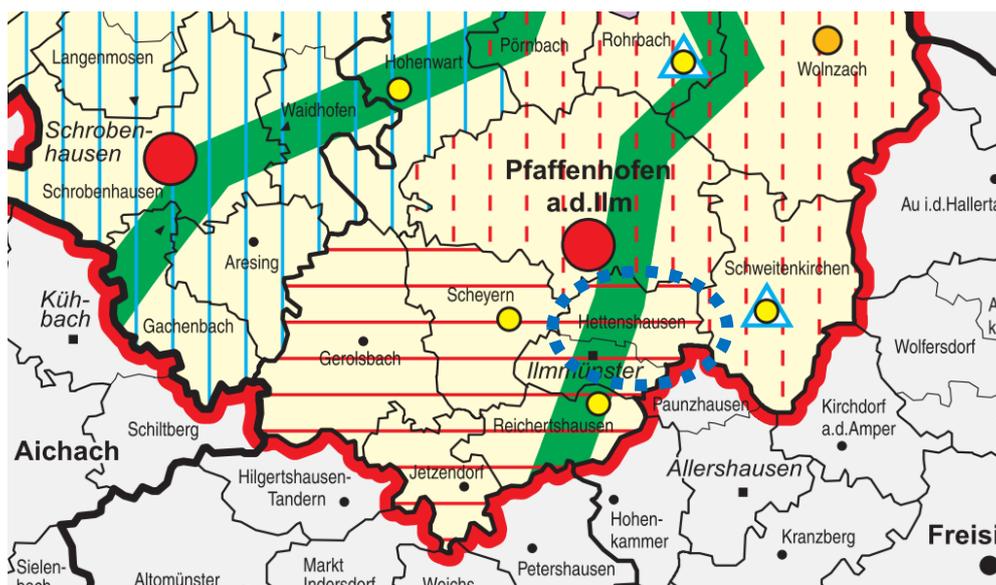


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“<sup>2</sup> des Regionalplans

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 ressourcen-schonend 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.
- 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.“

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorranggebiet. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden.

Die Änderung des Bebauungsplans steht in Einklang mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen (genehmigt am 14.11.2006) stellt den planungsgegenständlichen Bereich als gemischte Baufläche MD - Dorfgebiet - dar.

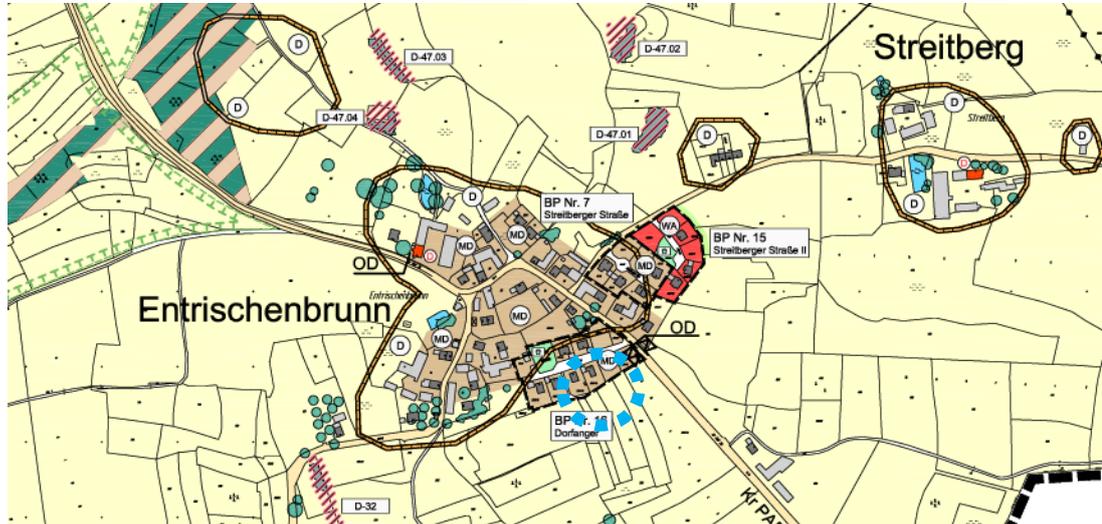


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan<sup>3</sup>

Die Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung und die vorhandenen Nutzungen haben sich im Hinblick auf die gesamtgemeindliche Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nicht grundlegend geändert. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus den Inhalten des Flächennutzungsplans entwickelt.

### 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 16<sup>4</sup>

<sup>3</sup> ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Planbereichs

<sup>4</sup> ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Planbereichs

Der Ursprungsbebauungsplan wurde 2000 rechtskräftig. Er trifft für das Planungsgebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
- Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostation, Glascontainer etc.)
- Einzelhäuser: WH 3,75 m und WH Hangseite mit 6,50 bis 7,30 m
- Dachgestaltung: symmetrisches Satteldach, Dachneigung 42° und Nebengebäuden 18, Beschränkung Dachaufbauten

Er enthält ferner Festsetzungen zu Nebenanlagen, Fassaden und Einfriedungen sowie zu Verkehrsflächen und zur Grünordnung.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfanger Entrischenbrunn“ – 1. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs nur teilweise. Die in der vorliegenden 1. Änderung nicht genannten Festsetzungen gelten, sofern nicht anders vermerkt, unverändert weiterhin. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

#### **4 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Hettenshausen unterstützt mit der Satzungsänderung die Bauabsichten der Antragsteller im Sinne einer zügigen Bebauung vorhandener Baulücken in bestehenden Baugebieten. Mit der Bebauungsplanänderung wird ein bislang unbebautes baureifes Grundstück einer Bebauung zugeführt. Sie trägt damit zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei. Die Gemeinde möchte ferner mit der Änderung der Satzung und mit einer der dörflichen Struktur angepassten Nachverdichtung die Innenentwicklung stärken.

Neben der Förderung der Innenentwicklung möchte die Gemeinde Hettenshausen jungen Familien einen Verbleib in der Gemeinde ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt junge Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Doppelhauses statt eines Einzelhauses geschaffen werden.

Das gemeindliche Flurstück Nr. 287/7 wird gemäß der vorrangigen Nutzung von einer Versorgungsfläche zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet.

Da die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans weitgehend bebaut sind, ist deren Einbindung in den Änderungsbereich nicht notwendig. Für den noch unbebauten Bauplatz mit Lage am Ortsrand und nur einseitig möglicher Zufahrt sind die ortsplanerischen Rahmenbindungen anders zu beurteilen, so dass hier ebenfalls ohne konkreten Anlass von einer Planänderung abgesehen wird.

## 5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Das Doppelhaus soll gegenüber der bisher vorgesehenen Gebäudestellung um 90° Grad gedreht angeordnet werden. Dazu sind mehrere Änderungen an einzelnen Festsetzungen erforderlich, beispielsweise zur überbaubaren Grundstücksfläche für das Wohnhaus, die Firstrichtung, die Flächen für Garagen etc.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorfanger Entrischenbrunn“ ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs nur teilweise. Die in der vorliegenden 2. Änderung nicht genannten Festsetzungen gelten, sofern nicht anders vermerkt, unverändert weiterhin. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten. Nicht geändert wird die zulässige Art der baulichen Nutzung, die in Verbindung mit den übrigen Nutzungen im Dorf zu sehen ist. Der dörfliche Charakter ist in Entrischenbrunn unverändert. Im Folgenden werden nur die gegenüber den bisherigen Festsetzungen geänderten Regelungen erläutert.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche GR je Doppelhaushälfte wird mit 120 m<sup>2</sup> festgesetzt, statt bisher 126 m<sup>2</sup> je Einzelhaus. Die zulässige Grundfläche darf abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Damit können die für eine Doppelhausbebauung notwendigen Garagen, Hofflächen und Zufahrten etc. untergebracht werden. Zugleich ist die Bodenversiegelung zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts vertretbar begrenzt.

Unverändert wird der Baukörper Typ „B“ zugelassen, woraus sich aus der Ursprungssatzung die Vorgaben für die Höhenentwicklung ergeben.

Der Gebäudetyp B ist hier maßgeblich für die Festsetzungen zur Wandhöhe, hierfür gelten die Festsetzungen durch Text „C. 1.3.1 Höhen“ im Ursprungsbebauungsplan.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zukünftig nur noch über Baugrenzen geregelt (Baulinie entfällt). Aufgrund des eher kleinen Bauraums wird eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Nachbargrenzen eingehalten wird. Zur benachbarten Doppelhausparzelle entfällt der Mindestabstand, um gerade auf der südwestorientierten, bevorzugten Fassaden Terrassen oder Balkone nebeneinander zu ermöglichen.

Festsetzungen zur Bauweise und zur Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind in der Satzung bisher nicht enthalten und werden weiterhin aufgrund des eng gefassten Bauraums für nicht erforderlich gehalten.

Die in der Ursprungssatzung festgesetzte Firstrichtung wird um 90° Grad gedreht, damit die Hauptfirstrichtung mit der Längsrichtung des geplanten Doppelhauses übereinstimmt.

### **5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Flächen für Garagen werden neu geordnet und für jede Parzelle eine separate Fläche ausgewiesen. Stellplätze und Nebenanlagen sind zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Fläche für Garagen) zulässig.

Somit entfallen die Festsetzung durch Text „C. 1.3.4 Stellplätze, Carports und Garagen“ - letzter Absatz - und „C. 1.3.6 Nebenanlagen“ – vollständig.

### **5.4 Sonstige Festsetzungen**

Die Flur Nr. 287/7 wird nunmehr statt einer Versorgungsfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist ortstypisch mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen lt. Artenliste (s. Ziff. C.3) zu gestalten.

Die Pflanzgebote für Bäume werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan an die geplante Bebauung angepasst und zur begleitenden Gliederung des Straßenraums eingesetzt. Der Bestandsbaum an der Hauptstraße vor der öffentlichen Grünfläche liegt nicht im Plangebiet und kann daher nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

Klarstellend wird noch ergänzt, dass die Festsetzungen durch Text „C. 1.3.5 Einfriedungen“ nicht für Terrassentrennwände gelten.

## **6 Weitere Belange**

### **6.1 Umwelt, Natur- und Artenschutz**

Mit der Planung werden keine Veränderungen im Bereich Umwelt- und Naturschutz gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan veranlasst.

Die als Wiese genutzte Fläche wird regelmäßig gemäht und hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Mit den Pflanzgeboten, der Sicherung der öffentlichen Fläche als Grünfläche sowie der zu erwartenden Nutzung der Grundstücksfreiflächen als Freizeitgarten geht eine ökologische Aufwertung gegenüber der Bestandssituation einher. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist mit einer leichten Erhöhung der Versiegelung zu rechnen. Im Wesentlichen bleibt die Planung aus grünordnersicher Sicht jedoch unverändert.

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7534 Petershausen sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Der nächstgelegene Fundpunkt befinden sich südwestlich von Entrischenbrunn in einer Entfernung von über 400 m Luftlinie. Hinsichtlich der Vögel kann vom Vorkommen sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungsgäste ausgegangen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 6.2 Denkmalschutz

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

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. 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.

## 6.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Das Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) verpflichtet den Bauherrn dazu, sich für die Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie zu entscheiden. Dazu zählen unter anderem Erneuerbare Energien aus gebäudenahen Quellen wie Solaranlagen, aber auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung, in der Biomethan zu Strom und Wärme umgewandelt wird. Die Nutzung von Erneuerbarer Fern- sowie Abwärme fällt ebenso unter die Erfüllungsoptionen des Gesetzes. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt zukünftig als Erfüllungsoption im Neubau: Der Wärme-, und Kältebedarf muss dabei zu mindestens 15 Prozent gedeckt werden. Für Wohngebäude mit PV-Anlagen lässt sich der Nachweis auch über die Anlagengröße führen.

Im Bebauungsplan wurden folgende Aspekte beachtet:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Begrenzung der Versiegelung und Sicherung unversiegelter Freiflächen zum Verbleib von Niederschlagswasser gegen Trockenheit und zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte
- Grünflächen und Grundstücksfreiflächen mit Pflanzgeboten gegen die Hitzebelastung
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie
- Pflanzgebote für Bäume zur Bindung von CO<sub>2</sub>

## 6.4 Bodenschutz

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## 6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Mit der 2. Bebauungsplanänderung werden keine Anpassungen der öffentlichen Erschließung notwendig.

Das geplante Bauvorhaben kann über Hausanschlüsse angebunden werden. Besondere Herausforderungen oder Maßnahmen zeichnen sich aktuell nicht ab.

### Zufahrt Kreisstraße (Landratsamt, Kreiseigener Tiefbau)

Aufgrund der direkten Zufahrt von der Kreisstraße PAF-26 wurden im Beteiligungsverfahren folgende Auflagen mitgeteilt, die zu beachten sind:

- Die neue Zufahrt direkt zur Kreisstraße PAF-26 ist auf einer Länge von 5,00 m zu errichten, damit beim Einfahrtsbereich ein niedriges Gefälle geschaffen wird.
- Die Arbeiten für die Absenkung des Hochbordes für die direkte Zufahrt zur Kreisstraße PAF-26 sind von einer Fachfirma ausführen zu lassen und sind vorher mit dem Kreis-eigenen Tiefbau (Herr Martin Reis; Tel.: 08441 27-4185; E-Mail: martin.reis@landratsamt-paf.de) abzustimmen.
- Der Einmündungsbereich der Zufahrt ist einschichtig mit min. 10 cm Asphalttragdeckschicht oder mit einer Asphalttragschicht und einer Asphaltdeckschicht von min. 10 cm Gesamtstärke herzustellen. An der Nahtstelle zur Kreisstraße PAF-26 ist ein Fugenschmelzband einzubauen oder ein gleichwertiges System zu verwenden.
- Es ist innerhalb des Grundstückes eine Wendemöglichkeit zu schaffen, damit aus dem Grundstück vorwärts in die Kreisstraße PAF-26 eingefahren werden kann. Ein Rückwärtsausfahren in die Kreisstraße PAF-26 wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen.
- Von der Zufahrt und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen
- Durch die Zufahrt dürfen evtl. vorhandene Wasserableitungseinrichtungen sowie der Wasserabfluss von der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden.
- Verschmutzungen und Beschädigungen der Kreisstraße, vor allem während der Bauzeit, sind sofort zu beseitigen.

- An der Zufahrt zur Kreisstraße PAF-26 über die Gemeindestraße Gassenäcker sind ausreichende Sichtdreiecke herzustellen, die im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind:
  - Schenkellänge auf der Zufahrt: 3,00 m
  - Schenkellänge auf der Kreisstraße in beide Richtungen: 70,00 m
  - Die Sichtdreiecke, jeweils in den Straßenachsen und von deren Schnittpunkten aus gemessen, sind von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.
  - Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
  - Die Schenkellänge von 3,00 m muss vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PAF-26 gewährleistet sein.
- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer zugeführt werden.
- Baustoffe, Arbeitsgeräte, Abbruchmaterial und sonstige Gegenstände dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sonstigem Grund des Landkreises weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.

#### Löschwasser, Rettungswege (Kreisbrandinspektion)

Für das Bauvorhaben wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) aufweisen. Es wird davon ausgegangen, dass diese genauso wie für die angrenzende Bebauung gedeckt werden kann, also durch das öffentliche Hydrantennetz. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn zu ergreifen.

Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

#### Abwasser (Stadtwerke Pfaffenhofen)

Eine Abwassereinleitung kann erfolgen.

Die Einleitmenge wird auf maximal 6 l/s festgelegt und darf diesen Wert nicht überschreiten.

Bereits entstandene und künftig entstehende Kosten für die Herstellung, den Betrieb, den Unterhalt, die Instandhaltung und Reparaturen hat der Erschließungsträger auf eigene Kosten zu tragen. Das Kommunalunternehmen übernimmt keinerlei Kosten. Die Leitung bleibt im Privatbesitz des Erschließungsträgers.