

GEMEINDE DENKENDORF

Landkreis Eichstätt

INNENBEREICHSSATZUNG „DÖRNDORF“

Begründung

zur Planfassung vom 14.07.2022

Projekt-Nr.: 7610.001

Auftraggeber:

Gemeinde Denkendorf

Wassertal 2

85095 Denkendorf

Telefon: 08466 9416-0

Fax: 08466 9416-66

E-Mail: poststelle@gemeinde-denkendorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanverfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	4
3.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	5
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Ziele der Landesplanung	6
4.2	Ziele der Regionalplanung.....	6
4.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	8
5	Planungsziele	8
6	Planungskonzept, Festsetzungen	9
6.1	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Verkehrskonzept	9
6.3	Grünordnungskonzept	10
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
8	Belange des Umweltschutzes	10
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	10
8.2	Schutzgut Boden	11
8.3	Schutzgut Fläche.....	11
8.4	Schutzgut Wasser	11
8.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	12
8.6	Schutzgut Landschaft	12
8.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	12
9	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
9.1.1	Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere).....	13
9.1.2	Ermittlung der Kompensationsfaktoren	13
9.1.3	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen	14

10	Belange des Denkmalschutzes	14
11	Belange des Klimaschutzes	15
12	Ver- und Entsorgung.....	15
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)	5
Abb. 2:	Fotodokumentation – links: Blick Richtung Osten, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 03.03.2020)	5
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8

1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aufstellung der Innenbereichssatzung "Dörndorf" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich der Riedenburger Straße.

2 Bauleitplanverfahren

Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung wird klargestellt, dass die Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist und damit Baurecht auf der Basis dieser Satzung besteht.

Die beplante Fläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Das Plangebiet schließt im Norden sowie im Nordwesten an den Siedlungszusammenhang an. Auch ist die Erschließung von Norden über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (*Gebietsschutz*). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen und die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen. Die Gemeinde greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung mit einem Flächenumfang von rund 2.030 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.Nrn. 325 und 325/2. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Dörndorf.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Dörndorf und schließt im Norden an eine vorhandene Bebauung an. Es handelt sich hierbei um ein Wohnhaus mit Nebengebäuden, für welche Genehmigungen zur landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen. Im Nordwesten befindet sich ein Wohnhaus mit Privatgarten. Weiter westlich besteht eine gemischte Bebauung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben

entlang der Riedenburger Straße sowie der Jagdstraße. Im Süden und im Osten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Die Nutzung der zu überplanenden Fläche ist zweigeteilt. Während der nördliche Teilbereich geschottert ist, wird der südliche Bereich bislang als Grünland genutzt und dient z.T. als Holzlagerfläche.

Der Planbereich weist keine Gehölzstrukturen auf.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Riedenburger Straße.



Abb. 2: Fotodokumentation – links: Blick Richtung Osten, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 03.03.2020)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Denkendorf wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) als allgemein ländlicher Raum definiert.

„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.“ (G 2.2.5)

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, dem konkreten Vorhaben sowie der Anbindung an den Siedlungsrand wird von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) wird die Gemeinde dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Denkendorf liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Nürnberg und wird als Kleinzentrum eingestuft, welches bevorzugt zu entwickeln ist.

BIII 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

BIII 1.1.1 (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.

BIII 1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

BIII 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]

- BIII 1.4 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. [...]
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

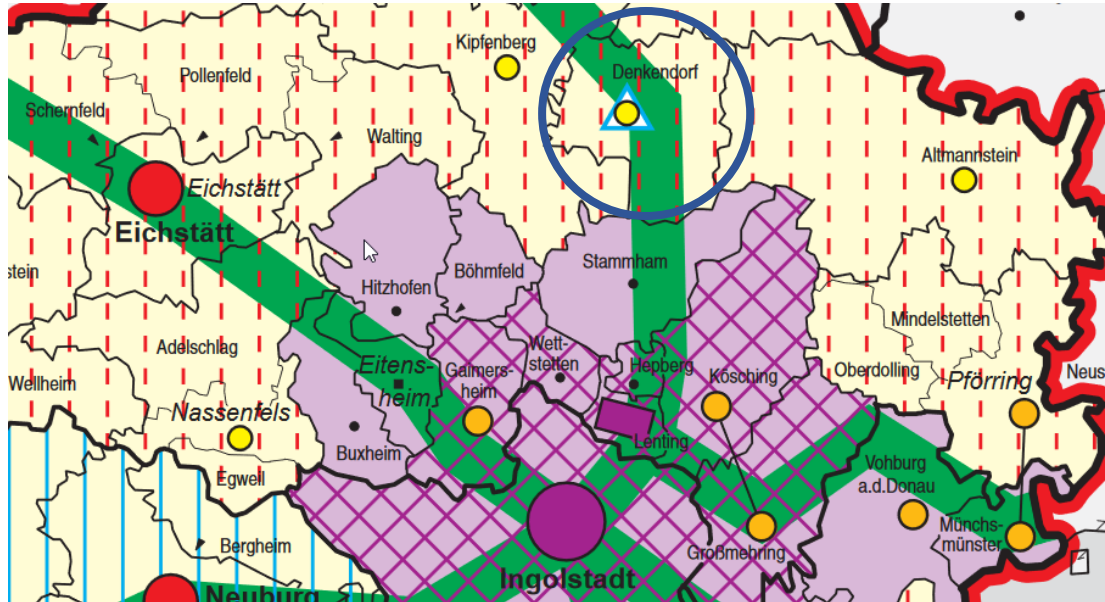


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.¹

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung keine Aussagen (siehe Regionalplan der Region Ingolstadt - Karte 3 "Landschaft und Erholung").

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf ist der Satzungsbe-
reich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten baulichen
Entwicklung kann das Vorhaben somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungs-
plan entwickelt werden.

An den Planbereich angrenzend stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Nord-
westen eine Wohnbaufläche (WA) und im Norden ein Dorfgebiet (MD) dar.

1 Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

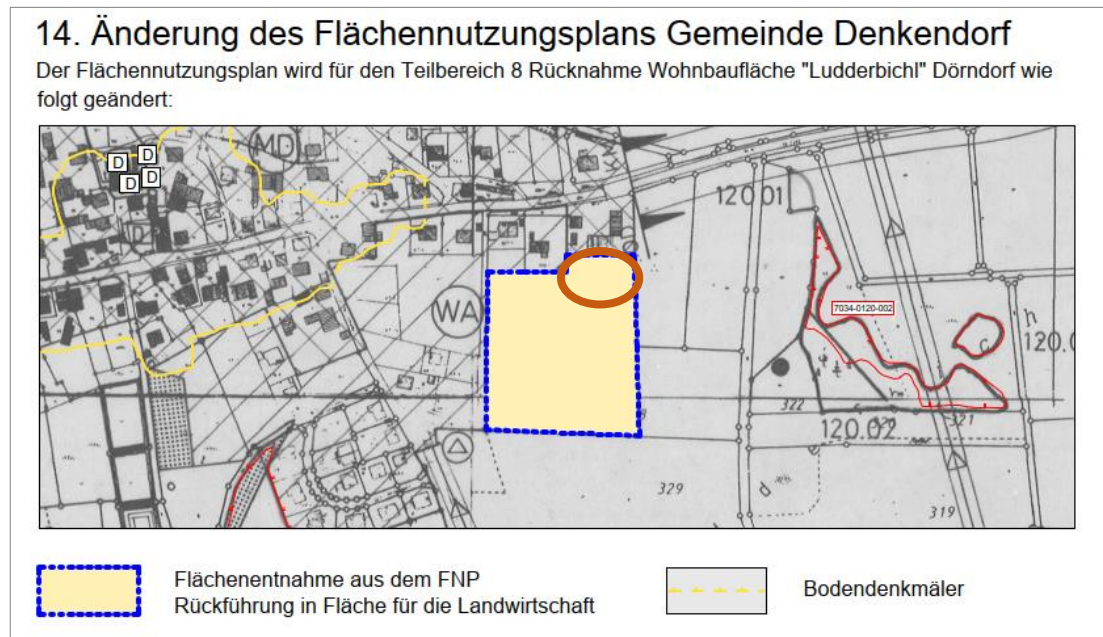


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Ein Flächennutzungsplan ist generell nicht parzellenscharf auszulegen.

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Abgrenzung des Innenbereichs klargestellt.

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Über den räumlichen Geltungsbereich der Satzung erstrecken sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Norden grenzt unmittelbar an die Satzung der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 b) „Innenbereich Ortsteil Dörndorf“ an. Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan, welcher Regelungen zur baulichen Entwicklung bisher unbepannter Innenortsbereiche enthält. Nachdem mit der vorliegenden Satzung ein Grundstück im gegenwärtigen Außenbereich, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einbezogen wird, löst das geplante Vorhaben keine direkte Betroffenheit aus.

5 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus am Ortsrand von Dörndorf. Durch die Einbeziehung einzelner Flächen in den Siedlungszusammenhang möchte die Gemeinde den Verbleib der jungen Generation im Ort fördern und im konkreten Fall einer ortsansässigen jungen Familie die Möglichkeit für ein Einzelbauvorhaben eröffnen. Das Vorhaben soll verträglich in das Ortsbild eingebunden und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Auch soll der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

6 Planungskonzept, Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Satzung nicht geregelt und bestimmt sich daher aus der näheren Umgebung. Unmittelbar nördlich des Vorhabens schließt sich eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Westlich der Hofstelle sind Wohnnutzungen vorhanden. Das Plangebiet ist nach den derzeit vorhandenen Nutzungen und zusammen mit der landwirtschaftlichen Hofstelle, mit der eine räumliche und funktionale Verknüpfung besteht, gem. BauNVO als Dorfgebiet (MD) zu klassifizieren. Die unmittelbar im Norden angrenzende sowie nördlich der Riedenburger Straße befindliche Bebauung wird laut dem wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die Festsetzung einer Wandhöhe als Höchstmaß definiert. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der Wandhöhe sind in der Satzung geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze erfasst den Bauraum für ein Wohngebäude und berücksichtigt bei der Anordnung auf dem Grundstück die bestehende Zufahrt. Um auf Ebene der Objektplanung den Grundstückseigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen dürfen offene Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Terrassen und deren Überdachung werden ebenfalls außerhalb der Baugrenze zugelassen. Durch die Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und so gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Satzung enthält ferner Vorgaben für eine ortstypische bauliche Ausprägung der Dachform der Hauptgebäude, für das ausschließlich gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig sind. Davon ausgenommen sind die Dachformen untergeordneter Vorbauten, von Eingangs- und Terrassenüberdachungen. Als „untergeordnet“ sind diese Dächer anzusehen, sofern sie die in der Satzung angegebenen Abmessungen von Länge und Tiefe pro Fassade nicht überschreiten.

6.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausgehend von der Riedenburger Straße im Norden über die Fl.Nr. 325/2 Gemarkung Dörndorf. Dabei wird die bestehende Zufahrt zum Grundstück genutzt. Nachdem das Flurstück weiterhin im Besitz eines Grundstückseigentümers bleibt, kann die Zuwegung zum Plangebiet durch die Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet werden. Sollte eine Teilung des Grundstücks zu einem späteren Zeitpunkt dennoch erfolgen, sollte die Eintragung eines Wegerechts zugunsten des südlichen Teilgrundstücks als sogenannte Grund-

dienstbarkeit im Grundbuch der Zuwegungsgrundstücke erfolgen. Die Eintragung ist in diesem Fall mit Eingabe des Baugesuchs vorzulegen.

Nachdem das geplante Gebäude in Teilen mehr als 50 m, gemessen vom aktuellen Fahrbahnrand der Riedenburger Straße entfernt ist, ist Art. 5 BayBO entsprechend zu beachten. Demnach ist für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zum rückwärtigen Gebäude vorzuweisen.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die oberirdischen Stellplatzflächen sowie die privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Weise, wie zum Beispiel wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen, herzustellen.

6.3 Grünordnungskonzept

Durch die vorgesehenen Neupflanzungen in den Randbereichen im Osten und Süden wird das Einzelbauvorhaben angemessen eingegrünt. Ein abwechslungsreicher Ortsrand aus Obstbäumen und einer Strauchhecke trägt zur Strukturanreicherung und zur Lebensraumverbesserung bei.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Gemeinde Denkendorf liegt gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt unmittelbar angrenzend an den Verdichtungsraum Ingolstadt. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Diese Dynamik zeichnet sich auch in der Gemeinde Denkendorf durch die Nachfrage nach Wohnraum ab. So sind beispielweise die 38 Baugrundstücke im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet Nr. XXVI „Zum Fuchsberg“ im Ortsteil Dörndorf bereits alle verkauft. Die Gemeinde ist bemüht aktiv die Nachverdichtung in den Ortsteilen zu fördern. Jedoch stehen der Gemeinde aktuell keine Flächenpotenziale im Innenort zur Verfügung, welche sich für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung eignen. Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, dem konkreten Bauvorhaben und der Nutzung von z.T. teilversiegelten Flächen ist das Vorhaben mit einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung vereinbar.

8 Belange des Umweltschutzes

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 zu berücksichtigen.

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatisch fungiert die vom Vorhaben betroffene Grünlandfläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Aufgrund der im

Umfeld vorhandenen Kaltluftentstehungsgebiete (landwirtschaftliche Flächen) mit regulierender Wirkung sind die klimatischen Aufheizungseffekte jedoch gering und somit nicht von erheblicher Bedeutung. Frischluftschneisen werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.2 Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000)² gibt für den Planbereich fast ausschließlich Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) als vorherrschenden Bodentyp an. Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Um dies zu mindern, sind oberirdische Stellplätze und private Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Auch können sich die Bodenfunktionen innerhalb der privaten Gartenfläche sowie der geplanten Ortsrandeingrünung wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.3 Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird Baurecht für ein Wohngebäude im unmittelbaren Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand von Dörndorf geschaffen. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung sichergestellt. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme und dem konkreten Vorhaben sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit.

8.4 Schutzgut Wasser

Der Planumgriff befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt werden von der Planung berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb wassersensibler Bereiche. Durch die zulässige Versiegelung von Flächen ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und aufgrund des geringen Planumgriffs ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes jedoch von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

² Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: BayernAtlas PLUS (Datenabruf am 06.03.2020).

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Das gesamte Gemeindegebiet Denkendorf und somit auch der Planbereich liegen innerhalb des Naturparks „Altmühltal“ (NP-00016). Schutzziele sind durch das Vorhaben jedoch nicht betroffen. Weitere nationale Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind von der Planung nicht betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. In einer Entfernung von ca. 150 m östlich zum Plangebiet befindet sich ein Halbtrockenrasen (Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, B-7034-0120-002). Getrennt über einen Gehölzgürtel ist durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust einer teilversiegelten Fläche (Schotterfläche) und eines Intensivgrünlandes zur Folge. Aufgrund der Bestandsnutzungen und der benachbarten Bebauung wirken Störfaktoren auf die Planfläche ein, wodurch von einer Beeinträchtigung streng geschützter Arten nicht auszugehen ist. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingrünungsmaßnahmen erhöhen den Struktureichtum in der Landschaft.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Dörndorf. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus) und der geplanten Ortsrandeingrünung fügt sich das Vorhaben angemessen in die Landschaft ein. Durch die Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand im Norden und der vorhandenen Bebauung weiter im Westen ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

8.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte

Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe in m ² (gerundet)	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensiv genutztes Grünland, Lagerfläche	1.000 m ²	Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > Kategorie I (oberer Wert)
Teilversiegelte Fläche (Schotterfläche)	650 m ²	Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild > Kategorie I (unterer Wert)

9.1.1 Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung (Eingriffsschwere)

Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstückes. Gemäß Festsetzungen (Baugrenze) ist eine Überbauung der Grundstücksfläche von ≤ 35 % zulässig.

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Einstufung der Eingriffsschwere
Nutzungsänderung zu Baufläche	Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

9.1.2 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Es wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überbaut, wonach für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs folgender Kompensationsfaktor anzuwenden ist:

Feld B I: 0,2 – 0,5

- Für das im Bestand vorhandene Grünland (z.T. als Lagerfläche genutzt) ist gemäß Leitfaden der obere Wert der Spanne anzusetzen. Nachdem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung der Baufläche (- 0,15) sowie zum vorsorgenden Bodenschutz (-0,1) gemindert werden, wird eine Reduzierung des Kompensationsfaktors auf 0,25 für angemessen erachtet.
- Für die im Bestand vorhandene teilversiegelte Fläche (Schotterfläche) ist gemäß dem Leitfaden der untere Wert der Spanne und somit ein Kompensationsfaktor auf 0,2 anzusetzen.

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Größe in m ² (gerundet)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ² (gerundet)
1.000 m ²	0,25	250 m ²
650 m ²	0,2	130 m ²
Summe Ausgleichsbedarf		380 m²

9.1.3 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 380 m² bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 325 Gemarkung Dörndorf. Entwicklungsziel ist die Pflanzung von Obstbäumen zur Erhöhung der Artenvielfalt. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Planzeichnung unter den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.

10 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-

schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Belange des Klimaschutzes

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.

Das Baugebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 - 1164 kW/m².³ Daraus ergibt sich eine gute Eignung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden begünstigt die Nutzung solarer Energie. 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

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte.

12 Ver- und Entsorgung

Altlasten

Nach der derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

³ Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten> (Datenabruf am 07.08.2019).

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Um Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen, wird eine Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einbezogen. Durch geeignete Festsetzungen wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Es sind durch das Vorhaben keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Auf Grund des konkreten Vorhabens ist mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen.