

Inhaltsverzeichnis Begründung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Fuchsbug“

I. Begründung zum Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

II. Begründung zur Grünordnung

- 1. Bodenschutz– Schutz des Mutterbodens**
- 2. Schutzzonen längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**
- 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**
- 4. öffentliche Grünflächen**
- 5. Ausgleichsmaßnahmen**

Bearbeitung Bebauungsplan
BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 9933907-0,
Telefax: 0841 / 9933907-10
Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

I. Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 13 b BauGB Allgemeines Wohngebiet „Fuchsbug“

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Hitzhofen möchte neues Bauland ausweisen, da eine große Nachfrage nach Bauläpzen besteht.

Der Bebauungsplan wird im § 13 b – Verfahren aufgestellt. Unter § 13 b BauGB heißt es:
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Voraussetzung von weniger als 10.000 m² überbauter Fläche wird erfüllt (siehe Flächenermittlung 5.3). Der Bebauungsplan muss nur einmal zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ausgelegt werden. Von einem Umweltbericht, einer Ausgleichsflchenbilanzierung sowie umweltrelevanten Informationen wird abgesehen. Des Weiteren ist am Ende des Verfahrens keine zusammenfassende Erklärung notwendig.

Bedarfsnachweis Gemeindeentwicklungskonzept:

Die Gemeinde unternimmt große Anstrengungen um die Innenentwicklung voranzutreiben. Mit den „Machbarkeitsstudien Innenentwicklung, vertiefende Untersuchung im Rahmen des GEK Hitzhofen“ wird als Vertiefung des im Rahmen des GK erarbeiteten Sachverhalts zur Innenentwicklung - die Erstellung von Machbarkeitsstudien, die eine Innenentwicklung (Förderinitiative: "Innen statt Außen") inhaltlich und planungsrechtlich vorbereiten. Ziel ist eine Revitalisierung innerörtlicher Bausubstanz bzw. innerörtlicher Brachflächen und somit ein Beitrag zum Flächensparen. Das Ergebnis ist Grundlage für eine künftige gemeindliche Entwicklung. Gemäß dem Leitfaden räumliche Fachplanung 2018 (vgl. LMS E2/a – 7519 – 1/89) handelt es sich dabei um vertiefende Erhebungen und Untersuchungen zu planungsrelevanten Gegebenheiten der ortsrumlichen Planung.

Die im GEK mit hoher Priorität bezeichnete Maßnahme auf Erwerb einer leerstehenden ehemaligen Gaststätte wurde bereits umgesetzt. Kurzfristig soll ein Nutzungskonzept ausgearbeitet werden. Neben dem aktuellen Bestand an Baulücken und potentiellen Leerständen werden die Verkaufs-/ oder Tauschbereitschaft der Eigentümer ermittelt.

Ortsteil	Erhebung			Eigentümerbefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufsbe-reitschaft (in ha)	Tauschbe-reitschaft	Beratungs-bedarf
Hitzhofen									
Baulücke klassisch	42	3,55	42	15	35,7%	0	0,00	0	2
geringfügig bebautes Grundstück	16	2,28	0	0	-	0	0,00	0	0
Hofstelle leerstehend	2	0,51	2	1	50,0%	0	0,00	0	1
Wohngebäude leerstehend	13	0,8881	12	4	33,3%	1	0,03	0	3
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	28	2,54	28	10	35,7%	0	0,00	0	2
Gesamtergebnis	101	9,76	84	30	35,7%	1	0,03	0	8

Ortsteil Hofstetten	Erhebung			Eigentümerbefragung					
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange- schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs- bereitschaft	Verkaufsbe- reitschaft (in ha)	Tauschbe- reitschaft	Beratungs- bedarf
Baulücke klassisch	21	1,70	19	10	52,6%	0	0,00	1	1
geringfügig bebautes Grundstück	18	2,64	0	0	-	0	0,00	0	0
Hofstelle leerstehend	2	0,29	2	0	0,0%	0	0,00	0	0
Wohngebäude leerstehend	10	0,79	9	2	22,2%	0	0,00	0	0
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	17	2,33	16	6	37,5%	0	0,00	0	1
Gesamtergebnis	68	7,75	46	18	39,1%	0	0,00	1	2

Quelle: GEK Flächenmanagement von Büro PLANWERK / Büro für Städtebau und Bauleitplanung / TEAM 4 landschaft + ortsplanung

Zusammengefasst ergibt die Erhebung, dass zwar noch einige Baulücken im Gemeindegebiet vorliegen, allerdings kaum eine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft besteht. In Gemeindehand selbst befinden sich keinerlei Baulücken. Die betreffenden Privatgrundstücke befinden sich teilweise seit über 40 Jahren in Privateigentum. Bei damaligen Baugebietsausweisungen gab es weder ein gemeindliches Baulandmodell, wonach Flächen von der Gemeinde angekauft und vermarktet wurden, noch wurde eine Bauverpflichtung vermerkt. Vom Gesetzgeber gibt es kein rechtlich wirkungsvolles Instrument, die Eigentümer von Bauplätzen ohne Bauverpflichtung zu verpflichten, die Bauplätze entweder zu veräußern oder einer Bebauung zuzuführen.

Ob das geplante Gesetz „zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung“ greift, bleibt abzuwarten.

Daher ist die Gemeinde gezwungen neues Bauland auszuweisen, um auch nicht ortsansässigen Bürgern den Zuzug zu ermöglichen bzw. jungen Anwohnern (ohne eigenem Grundstück) den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen. Das Gemeindeentwicklungskonzept fasst die Situation wie folgt zusammen (Seite 58):

„Somit ist für die Gesamtgemeinde Hitzhofen festzuhalten, dass bei prognostiziertem Bevölkerungswachstum im angemessenen Umfang Entwicklungen mit der Ausweisung von neuen Baugebieten auch an den Ortsrändern möglich und notwendig sind, ein neues Baugebiet jedoch nur dann ausgewiesen werden sollte, wenn die vorher ausgewiesenen Flächen fast vollständig bebaut sind.“

Die ausgewiesenen Baugebiete der letzten Jahre können wie folgt bilanziert werden:

Baugebiet	Jahr	Größe	Anzahl Parzellen insgesamt	Anteil gemeind- licher Parzellen	Verkaufte Parzellen	Bauzwang
Veitskapelle Bauabschnitt 1	2015	2,3 ha	24	21	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Veitskapelle Bauabschnitt 2	2018	1,6 ha	17	14	Alle verkauft, bis auf eine	Ja, auch bei Rückbehalt
Sonnenhang II	2016	0,8 ha	10	7	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Am Maierfeld	2013	2,3 ha	26	19	Alle verkauft	Ja, auch bei Rückbehalt
Falkenweg	2007	0,6 ha	10	0	0	Kein Bauzwang

Der Verkauf der Parzellen erfolgte bisher immer sehr rasch nach der Satzung des Bebauungsplans und Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Fuchsbug“ sind bereits zahlreiche Interessensbekundungen von Bauwilligen bei der Gemeinde eingegangen.

Neben dem Gemeindeentwicklungskonzept wurde auch durch die letzte Flächennutzungsplanänderung versucht die Innenentwicklung in Hitzhofen weiter zu stärken. Die 3. FNP-Änderung wurde zuletzt im Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Innerortsbereich Hitzhofen“ erstellt.

Im Flächennutzungsplan von Hitzhofen sind Flächen im Nordosten von Hofstetten als Wohnbauflächen dargestellt. Sie befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und sind auch von keinem Bebauungsplan erfasst. Die Flächen können aufgrund der Lage nicht als Innenentwicklungsflächen betrachtet werden.

Des Weiteren ist es innerorts gelungen, die brach liegende Fläche „Sonnenhang II“ einer städtebaulichen Überplanung zuzuführen. Weitere, dringend benötigte Innerortsflächen konnten jedoch auf Grund mangelnder Verkaufswilligkeit nicht als Bauland gewonnen werden.

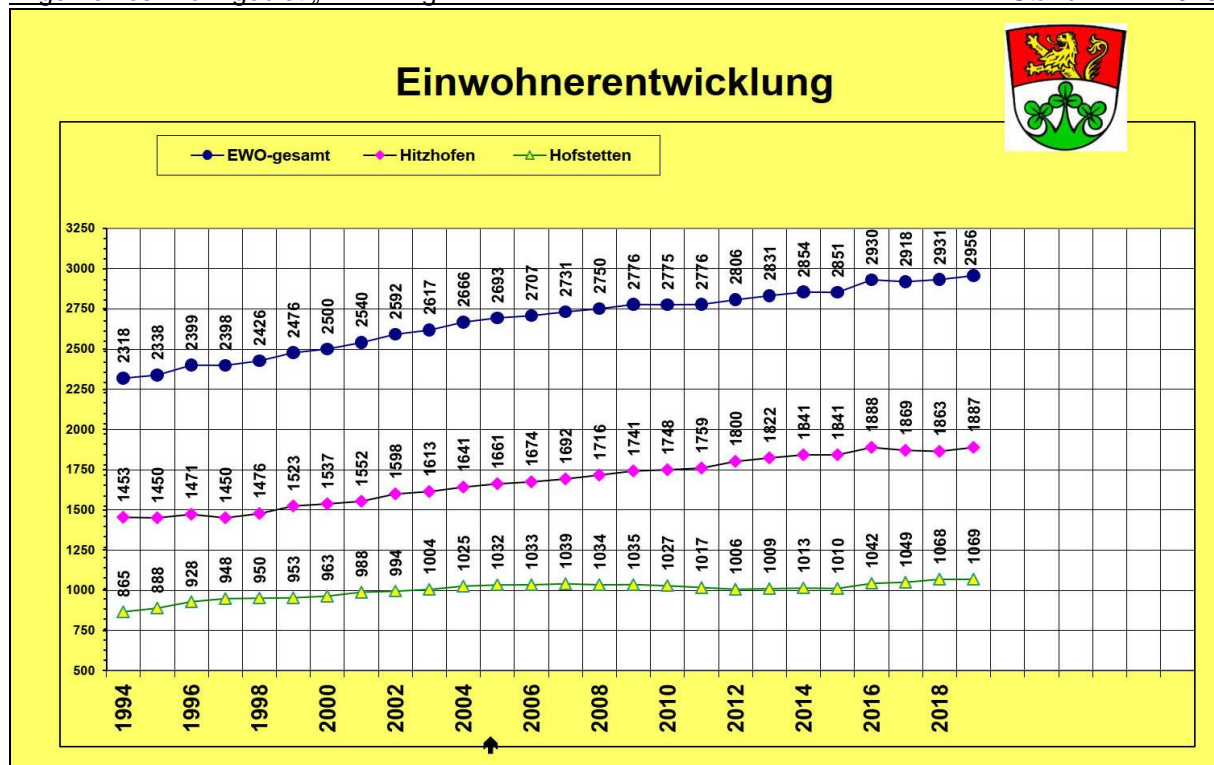
Im neuen Baugebiet „Fuchsbug“ werden 9 Parzellen von den ehemaligen Grundstückseigentümern zurückbehalten. Auf diesen Parzellen liegt ein Bauzwang bis 31.12.2034 bzw. für 2 Parzelle bis 31.12.2049. Eine verlängerte Bauverpflichtung ist u. a. damit zu begründen, dass Kinder der Eigentümer fünf und drei Jahre alt sind. Auf allen anderen Parzellen (die von der Gemeinde zum Verkauf angeboten werden) sind es 6 Jahre ab Erschließungsfertigstellung.

Der Demographie-Spiegel vom Bayerischen Landesamt für Statistik errechnet für die Gemeinde Hitzhofen einen Einwohnerzuwachs vom Jahr 2018 mit 2.900 Einwohner auf 3.000 Einwohner im Jahr 2028. Den größten Zuwachs wird dabei die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter haben. Die Zahl der unter 18-jährigen wird schrumpfen.

Auch die Einwohnerstatistik der Gemeinde Hitzhofen zeigt seit 1994 einen stetigen Zuwachs an Einwohner. So ist die Gemeinde von 2.318 Einwohner auf 2.956 Einwohner von 1994 bis 2018 angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 638 Personen über einen Zeitraum von 24 Jahren (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

Die Wohnlandbedarfsberechnung mit der Flächenmanagementdatenbank des LfU im Gemeindeentwicklungskonzept (Seite 55-56) ergab unter Zugrundelegung der bereits aufgeführten Daten aus dem Demografie-Spiegel einen Wohnbaulandbedarf von 13,9 ha bis in das Jahr 2034.

Mit der vorliegenden Planung kann nur ein Teil des Bedarfs abgedeckt werden. Der Anteil des Innenentwicklungspotenzials (insgesamt 17,5 ha im Jahr 2018 laut GEK), das einer Bebauung bis zum Zielhorizont 2034 zugeführt werden kann, wird auf unter 10 % geschätzt (weniger als 1,75 ha).



2. Bestehende Bauleitplanung

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen. In dem Geltungsbereich gibt es keine Bebauungspläne und es handelt sich um den unbeplanten Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im § 13 b BauGB-Verfahren aufgestellt und anschließend wird der Flächennutzungsplan der Planung angepasst (ohne eigenes Verfahren, nur „überklebt“).

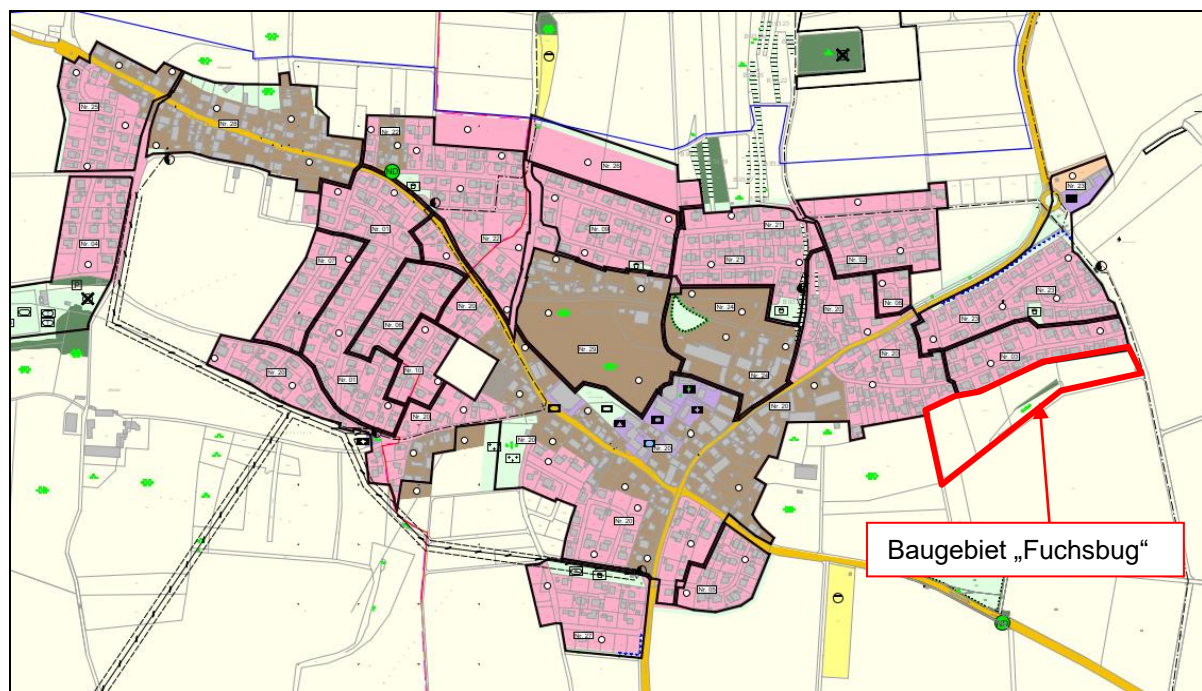


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen

3. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Hitzhofen. Es schließt im Norden an die bestehende Bebauung an, im Süden liegen und im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,5 ha.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

148	Flurweg
147/13	landwirtschaftliche Nutzfläche
147/12	landwirtschaftliche Nutzfläche
147	landwirtschaftliche Nutzfläche

Biotopflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Biotopflächen.

Bestehende Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Freileitungen. Bestehende Strom- und Wasserleitungen liegen in der Südlichen Rösselstraße und können zum Anschluss des neuen Baugebietes genutzt werden.

Das Baugebiet „Fuchsbug“ soll im Trennsystem entwässert werden. Die Schmutzwasserableitung des neuen Baugebietes erfolgt dabei mittels einer Pumpstation.

Über den angrenzenden Feldweg wird die Druckleitung nach Norden zur Rösselstraße geführt und dort an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird zum Regenrückhaltebecken geleitet, von wo es gedrosselt zum Retentionsbodenfilter in der Lippertshofener Straße abgeleitet wird.

Der im Trennsystem erschlossene Amselweg wurde bisher über den dortigen Mischwasserkanal entwässert. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird dieser Bereich umgestaltet. Dazu soll der Regenwasserkanal der Amselstraße über die Rösselstraße zum Regenrückhaltebecken des neuen Baugebietes geführt werden. Der Schmutzwasserkanal der Amselstraße wird weiterhin dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt.

4. Planungen und Auswirkungen

4.1 Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Flurweg 186, welcher nördlich am Kreisverkehr mit der überörtlichen Staatsstraße 2336 verbunden ist.

Innere Erschließung

Die Innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche im Westen einen Ringschluss bildet und somit auch Müllfahrzeuge ohne zu wenden oder rückwärts zu stoßen wieder über den Flurweg 186 das Baugebiet verlassen können. Die Verbindung südlich des Regenrückhaltebeckens ist zur fußläufigen Erreichbarkeit des Ortskerns vorgesehen.

Bei der geplanten Straßenbreite von 5,5 m ist der Begegnungsfall PKW / LKW problemlos möglich. Ein Gehweg von 1,5 m Breite wird parallel zur Straße geführt. Die Erschließungsstraße wird zu großen Teilen knapp über dem Ursprungsgelände zu liegen kommen, Aufschüttungen sind im Bereich der Parzelle 2,4 und 5 mit einer Höhe von ca. 1,00 m, Parzelle 6-10 max. 0,30 m, Parzelle 11-16 max. 0,40 m, Parzelle 19-21 max. 0,60 m, Mitte Parzelle 26-Mitte Parzelle 30 max. 0,70 m und Parzelle 31 max. 0,30 m geplant.

4.3 Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung, die Versorgung mit Strom, Telekommunikation erfolgt über die bestehenden Anlagen in dem angrenzenden Wohngebiet.

4.4 Entsorgung

- Abwasserentsorgung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Ein Bodengutachten wird bis zur Erschließungsplanung erstellt werden. Da im nördlich gelegenen Baugebiet Amselweg die Deckschichten aus undurchlässigen Lehm bestehen, wird für das angrenzende Baugebiet „Fuchsbug“ angenommen, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Gering verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächen) darf – soweit möglich – auf dem eigenen Grundstück schadlos versickert werden. Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen und der privaten Parzellen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und zum Regenrückhaltebecken geleitet. Wird das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, ist dieses in eine private Rückhalteinlage mit einem Mindestspeichervolumen von $V \geq 4 \text{ m}^3$ einzuleiten, bevor es gedrosselt mit $Q \leq 1 \text{ l/s}$ zum öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Ein über den vorgenannten Drosselabfluss hinaus gehender Notüberlauf, kann ebenfalls in den Regenwasserkanal abgeleitet werden, wo dieser über die öffentliche Rückhalteinlage abgeleitet wird. Schmutzwasser wird in einem neu verlegten Schmutzwasserkanal gesammelt und an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rösselstraße auf Höhe der Hausnummer 18 angeschlossen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Hitzhofen wird zentral durch den Landkreis Eichstätt geregelt.

4.5 Wasserwirtschaft

- Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

- Oberflächengewässer

Die Grundstücksflächen liegen abseits von Wasserflächen und deren Retentionsräumen.

- Hangwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt der höchste Punkt im Nord-Osten auf 458,5 m ü. N.N. und der niedrigste Punkt im Süd-Westen auf 444,0 m ü. N. N., somit liegt ein Höhenunterschied von 14,5 m innerhalb des Bebauungsplans vor. Das Gelände ist vor allem durch von Südosten kommendem Hangwasser gefährdet.

Vor allem bei Schneeschmelze und Starkniederschlagsereignissen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet auf die Grundstücke des Geltungsbereichs, die Ortsrandeingrünung soll dem Abhilfe schaffen und einen gewissen Puffer zwischen den Grundstücken und den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen darstellen.

4.6 Land- und Forstwirtschaft

Alle Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung des Änderungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beendet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin aufrechterhalten. Die bestehenden Bäume sind als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

4.7 Altlasten

Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen sind auf den Flurstücken derzeit nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Die Belange der Denkmalpflege sind in den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Kartierung der Bodendenkmäler ist bereits jetzt Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Nach den derzeitigen Kenntnisstand werden im Änderungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler berührt oder beeinträchtigt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gelten generell:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.9 UVP-Pflicht

Der Umweltbericht entfällt bei Verfahren nach dem § 13 b BauGB. Im Vorfeld der Planung wurde eine saP durchgeführt und die Bestandsbäume kartiert (siehe Anhang des Bebauungsplans). Darin werden auch die bestehenden Gehölzstrukturen sowie mögliches Vorkommen von bestimmten Tierarten eingegangen. Die Kartierung dokumentiert den Bestand der Bäume und differenziert nach Art und Höhe bzw. Durchmesser des Stammes. Im Laufe des Verfahrens wurde zusätzlich noch eine Habitatstrukturerfassung für Zauneidechsen angefertigt.

4.10 Naturschutz und Landschaftspflege

Da es sich um ein § 13b-Verfahren handelt entfallen die umweltrelevanten Informationen. Die Umweltbelange wurden dennoch ermittelt. Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete, keine Biotope oder Artenschutzkartierungen vor. Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würde. Insbesondere:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen nicht im Geltungsbereich vor. Gehölzstrukturen liegen wie bereits beschrieben im Geltungsbereich vor. Die Fläche unterliegt zum Teil einer starken ackerbaulichen Nutzung. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind wegen der frequentierten Bewirtschaftung nicht zu erwarten, die saP bestätigt dies. Von Anwohnern wurde im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung auf das Vorhandensein der Zauneidechse hingewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse im nordexponierten Böschungsbereich am Südrand des Geltungsbereiches (vom Vorhaben nicht betroffen, unzureichende Habitatbedingungen, z.B. Bewuchs, Beschattung) oder auf der Ackerfläche ist nicht zu erwarten. Der Saumbereich zur vorhandenen Bebauung wurde mehrfach bei günstigen Witterungsverhältnissen abgegangen. Dabei wurden keine Eichechsen seitens des Gutachters registriert. Der Streifen ist stark anthropogen beeinträchtigt, in Teilabschnitten sind Vorkommen möglich, da von den angrenzenden Grundstückseigentümern Belege / Fotos vorliegen. Es wurde eine Habitatstrukturerfassung erarbeitet (siehe Anhang). Als Ausgleich für den zu erwartenden Lebensraumverlust wurde die Herstellung eines Ersatzlebensraumes auf dem Randstreifen im Bereich der Anwesen Rösselstraße 20 und 22/22a (Flurnr. 116 u. 117) in die Planung eingefügt. Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen in den Arbeitsbereich gelangen, ist die Ausgleichsfläche im Bereich der Parzellen 1, 3 und 6 durch einen Bauzaun, kombiniert mit einem Reptilienschutzzaun, zu sichern. Reptilienschutzzäune sind vor der Bebauung auch an den Grenzen der Grundstücke mit Zauneidechsen nachweisen zu errichten (Haus Nrn. 34, 38 und 38a). Dies wurde unter den Grünordnerischen Festsetzungen 11.5 festgesetzt. Zusätzlich sind die besonnten Böschungsabschnitte des RRB und dessen Randbereiche für die Zauneidechse zu optimieren und ein Verbindungskorridor zwischen diesen Teilräumen entlang des Feldweges herzustellen. Dies wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Durch den Geltungsbereich fließt keine Vorflut oder grenzt direkt daran an (siehe Kapitel 4.6). Die Fläche liegt des Weiteren in keinem Wasserschutzgebiet. Als Auswirkung des neu geplanten Baugebietes kann durch die erhöhte Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildung erfolgen. Es finden also vorhabensbedingte Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern.

Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Zum Bodenschutz wurden Festsetzungen unter 11.5 getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.

Die Auswirkung des neu ausgewiesenen Baugebietes wird wegen der bereits nördlich bestehenden anthropogenen Prägung als gering eingestuft.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Natura 2000-Gebiet festgelegt ist.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

Es sind aktuell keine Gesundheitsgefährdungen ausgehend von der Umwelt für Mensch und Bevölkerung bekannt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keinerlei Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Sollten Bodendenkmälern gefunden werden, sind entsprechende Grabungen zu veranlassen, um evtl. vorhandene Kulturgüter vor eine Überbauung zu bergen.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur gebietstypische Emissionen zu erwarten sein (siehe 4.11) und Abfälle sowie Abwässer (siehe 4.4) sachgerecht entsorgt.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

Im Kapitel 4.13 wird auf Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien hingewiesen.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

In dem Landschaftsplan (Teil des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hitzhofen) sowie anderen Plänen zur Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht liegen keinerlei Forderungen bzw. Festlegungen, über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung / Wald hinaus, vor.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Siehe auch hierzu Kapitel 4.11

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Bebauungsplan ist hauptsächlich die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung zulässig, Beherbergungsbetriebe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen sind ausgeschlossen. Daher sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege getroffen: Die öffentliche Ortseingrünung (siehe Lageplan und 5. Begründung zur Grünordnung), die versickerungsfähigen Pflaster bei privat versiegelten Flächen (siehe 6. Festsetzungen durch Text / Stellplatzsatzung) und die Grünordnerischen Festsetzungen (siehe 11. Festsetzungen durch Text).

4.11 Immissionsschutz

Die Fläche befindet sich am Ortsrand und es kann davon ausgegangen werden, dass durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen es gelegentlich zu Geräusch- und Geruchsbeeinträchtigungen kommt. Dies wird auch bei den Kaufverträgen der Parzellen des Baugebiets Fuchsbug vermerkt. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. In den Kaufverträgen der zukünftigen Parzellen wird ebenfalls auf die Immissionen verwiesen. Im Dorfgebiet von Hitzhofen befinden sich mehrere Haupterwerbs- und Nebenerwerbslandwirte, es dürften keine anderen Immissionsquellen in der weiteren Umgebung sein, die das geplante Allgemeine Wohngebiet beeinträchtigen würden.

4.12 Brandschutz

Die Feuerwehr von Hitzhofen kann das neue Baugebiet ohne Einschränkung anfahren. Zuständig für den abwehrenden Brandschutz ist die Feuerwehr der Gemeinde Hitzhofen. Diese ist für Einsätze auch in Wohngebieten ausgerüstet und geschult. Auch die Feuerwehren der Nachbarsorte Böhmfeld und Eitensheim können im Brandfall herangezogen werden.

4.13 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser und evtl. Oberflächenwasser der Straßen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Trennsystem in der Abwasserbeseitigung, Versickerung des Oberflächenwassers

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Landesentwicklung und Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm dient als fachübergreifendes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns. Dabei werden auch für die Region Ingolstadt Ziele und Grundsätze festgelegt.

Die Regionalplanung nimmt eine vermittelnde Stellung zwischen der gesamtstaatlichen Landesentwicklungsplanung und der kommunalen Gemeindeentwicklung. Die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung werden in den Regionalplänen konkretisiert.

In Bayern gibt es 18 Planungsregionen, welche jeweils einen Regionalplan bestehend aus einer Begründung, einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen sowie mehreren Karten zur Darstellung der Ziele und Grundsätze besteht.

Hitzhofen liegt in der Äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Ingolstadt und grenzt an die westlich Richtung Eichstätt verlaufende Entwicklungsachse. In der Gemarkung Hitzhofen liegt ein Wasserschutzgebiet zwischen dem Ortsteil Hofstetten und dem Hauptort.

Des Weiteren liegen zwei Vorranggebiete (Nr. 17 und 18) für den Abbau von Lehm und Ton im Osten des Gemeindegebietes vor. An der Gemeindegrenze mit Böhmfeld liegt ein Biotopverbund vor. Im nördlichen Gemeindeteil liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet

Die Gemeinde Hitzhofen liegt außerdem im Naturpark Altmühltal und besitzt große Waldflächen im Norden und Westen der Gemarkung. Im Bereich des Bebauungsplans werden von Seiten des Regionalplans keine Vorgaben gemacht.

Bzgl. der Vorgabe im LEP 3.1 (Flächensparen – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen): Verdichtete Siedlungsformen würden sich deutlich von der bestehenden Umgebungsbebauung abgrenzen und wenig einfügen. Eine Bebauung mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern wird an dieser Stelle vom Gemeinderat nicht angestrebt.

5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4, einer GFZ von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt. Es werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe
2. sonstige nicht störende Gewerbeflächen
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Im Bebauungsplan werden außerdem

- die Gebäudehöhen
- Dacharten, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- die Höhe der Stützmauern
- die Einfriedungen
- die Lage der Gebäude
- die Pflanzungen im privaten und öffentlichen Grün
- die notwendigen Stellplätze geregelt.

Mit den genannten Festsetzungen soll eine vielfältige Bebauung für die Bauherren zugelassen werden, zugleich aber ein Rahmen für diese gesetzt werden, um die Beeinträchtigungen für die Umgebung zu begrenzen bzw. das Einfügen neben die Bestandsbebauung angestrebt werden.

Bei 7 von 31 Parzellen ist wegen der besonderen topographischen Verhältnisse eine Hangbebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig. Das Untergeschoss wäre bei den betreffenden Parzellen nur von einer Seite mit der kompletten Wandhöhe zu sehen, die Bergseite wäre komplett eingegraben.

Auch die Wandhöhe der Garagen wurde auf Grund des hängigen Geländes angepasst. So ist für die betroffenen Parzellen eine mittlere Wandhöhe von 4,50 m zulässig.

Der Mindestabstand der Gebäude wird über Artikel 6 der Bayer. Bauordnung geregelt und beträgt mind. 3 m. Die Parzellen angrenzend an die Bebauung der Rösselstraße sind im Schnitt ca. 22 m tief, wobei eben genannter Mindestabstand durch die Vorgaben der BayBO von 3 m einzuhalten ist. Somit bleibt ein Baufenster von 16 m. Eine weitere Beschränkung auf der nördlichen Seite der Grundstücke würde das Baufenster weiter in der Tiefe schrumpfen lassen. Diese Einschränkung würde die Gestaltungsfreiheit des Grundstücks weitreichend einschränken.

Die Geländeauffüllungen bei der Parzelle 2,4 und 5 werden bei der zukünftigen Erschließungsstraße bis zu einem Meter betragen. Die entsprechenden Parzellen können die Auffüllung auf dem eigenen Gelände angleichen. Daher wurde entsprechend für die Garagenwandhöhen eine eigene Regelung zu den Wandhöhen getroffen.

5.3 Flächenermittlung

Gesamtfläche	28.873 m²	100 %
davon		
Straßenflächen neu	3.445 m ²	11,9 %
Gehwegfläche neu	897 m ²	3,1 %
Anwandweg (geschottert + Grasnabe)	540 m ²	1,9 %
Öffentliche Grünfläche	4.146 m ²	14,4 %
Fläche für das Regenrückhaltebecken	1.299 m ²	4,5 %
Parzellenflächen	18.546 m ²	64,2 %

II. Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden.

Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere sind hier auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

4. öffentliche Grünflächen

Um in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beizutragen, und eine gewisse gestalterische Qualität im entstehenden Baugebiet zu erreichen und damit insgesamt auch zu einer hohen Attraktivität des Wohngebiets beizutragen, ist am südlichen Rand eine breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner

Das Begrünungskonzept auf den öffentlichen Flächen mit den umfangreichen Pflanzmaßnahmen lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden zunächst innerhalb des Baugebiets als Baumreihen und Strauchpflanzungen entlang der Ortsrandeingrünung vorgesehen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Im § 13 b – Verfahren ist eine Kompensation durch Ausgleichsflächen nicht notwendig. Die Eingriffe werden dennoch auf das Mindestmaß begrenzt und versickerungsfähige Pflaster im Bereich von Zufahrten vorgeschrieben. Als Ausgleich für die Rodung der bestehenden Bäume und Sträucher auf den Parzellen 15, 19 und 21 sollen im süd-westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche Pflanzungen zur Kompensation des Verlustes und zur Vervollständigung der südlichen Ortsrandeingrünung erfolgen.