Gemeinde Hettenshausen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 27

„Gewerbegebiet Ilmwiese“

der Gemeinde Hettenshausen

Anlagen

- Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP“ vom 18.09.2017
  von Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer
- Baugrunduntersuchung vom 12.05.2017
  von BGU - Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.09.2017

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 4
1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen 5
1.2.1 Flächennutzungsplan/rechtskräftiger Bebauungsplan/Hochwassergefahren 5
1.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) 8
1.2.3 Regionalplanung 9
2. PLANUNGSGEBIET 11
2.1 Lage im Gemeindegebiet 11
2.2 Baubestand und Nutzung 11
2.3 Erschließungssituation 12
2.4 Altlasten 12
2.5 Umweltbericht 12
3. PLANUNGSKONZEPT 13
3.1 Städtebauliche Ordnung 13
3.1.1 Art der baulichen Nutzung 13
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen 13
3.1.3 Bauliche Gestaltung 14
3.1.4 Werbeanlagen/Hinweisschilder 15
3.1.5 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung 16
3.2 Grünordnungskonzept 17
3.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung 17
3.2.1.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild 17
3.2.1.2 Geologie und Böden 17
3.2.1.3 Wasserhaushalt 18
3.2.1.4 Vegetation, Nutzung und Biotope 18
3.2.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung 19
3.2.2.1 Grundlagen und Entwicklungsziele 19
3.2.2.2 Straßenraumbegrünung 19
3.2.2.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes 19
3.2.3 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 21
3.2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP 21
4. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT 22
4.1 Verkehrskonzept 22
4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr 22
4.1.2 Motorisierter Individualverkehr 22
4.1.3 Fuß- und Radwege 22

4.1.4 Ruhender Verkehr....22
4.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen....22
4.2 Schmutzwasserbehandlung und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung....23
4.3 Technische Infrastruktur....23
5. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler....24
6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN....24

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

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das gesamte Gemeindegebiet hat derzeit etwa 2110 (Stand: 31. Dez. 2015) Einwohner und schließt im Norden unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm an.

Der derzeitige Eigentümer der Grundstücke der Flurnummern 1473 und 1473/1 der Gemarkung Hettenshausen hat bei der Gemeinde einen Antrag auf Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Ilmwiese“ gestellt. Das Grundstück mit der Flurnummer 1473/2 der Gemarkung Hettenshausen ist im Besitz der Gemeinde Hettenshausen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde seit dem Jahre 1995 nicht umgesetzt und soll nunmehr neu aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung des Baugebietes sind aufgrund neuzeitlicher Anforderungen zu überarbeiten. Eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks der Flurnummer 1438/7, Gemarkung Hettenshausen ist ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mitaufzunehmen. Hierbei handelt es sich um den gemeindlichen Gehweg entlang der B13.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um hier Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Neuansiedelung zu geben. Das Verfahren wird gemäß § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1473, 1473/1 und 1473/2 der Gemarkung Hettenshausen sowie die Teilfläche der Flurnummer 1438/7 (Gehweg B13).

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Flurnummern 1438/7 (Gehweg B13), 1474, 1475, 1475/3 und 1475/2 der Gemarkung Hettenshausen
- im Osten durch die Flurnummer 1438 (B13) der Gemarkung Hettenshausen
- im Süden durch die Flurnummern 1438/7 (Gehweg B13) und 1469 der Gemarkung Hettenshausen
- im Westen durch die Flurnummern 1471 und 1471/1 Gemarkung Hettenshausen

1.2 Flächennutzungsplan und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan/rechtskräftiger Bebauungsplan/Hochwassergefahren

Die für das Plangebiet zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, sonstige Grünfläche und Hauptverkehrsstraße dargestellt. Dies entspricht auch dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Ilmwiese“. Weitere Erläuterung siehe Punkt *1.1 Anlass und Ziel der Planung.*



Abb.: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Ilmwiese“ der Gemeinde Hettenshausen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt und ist gemäß § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

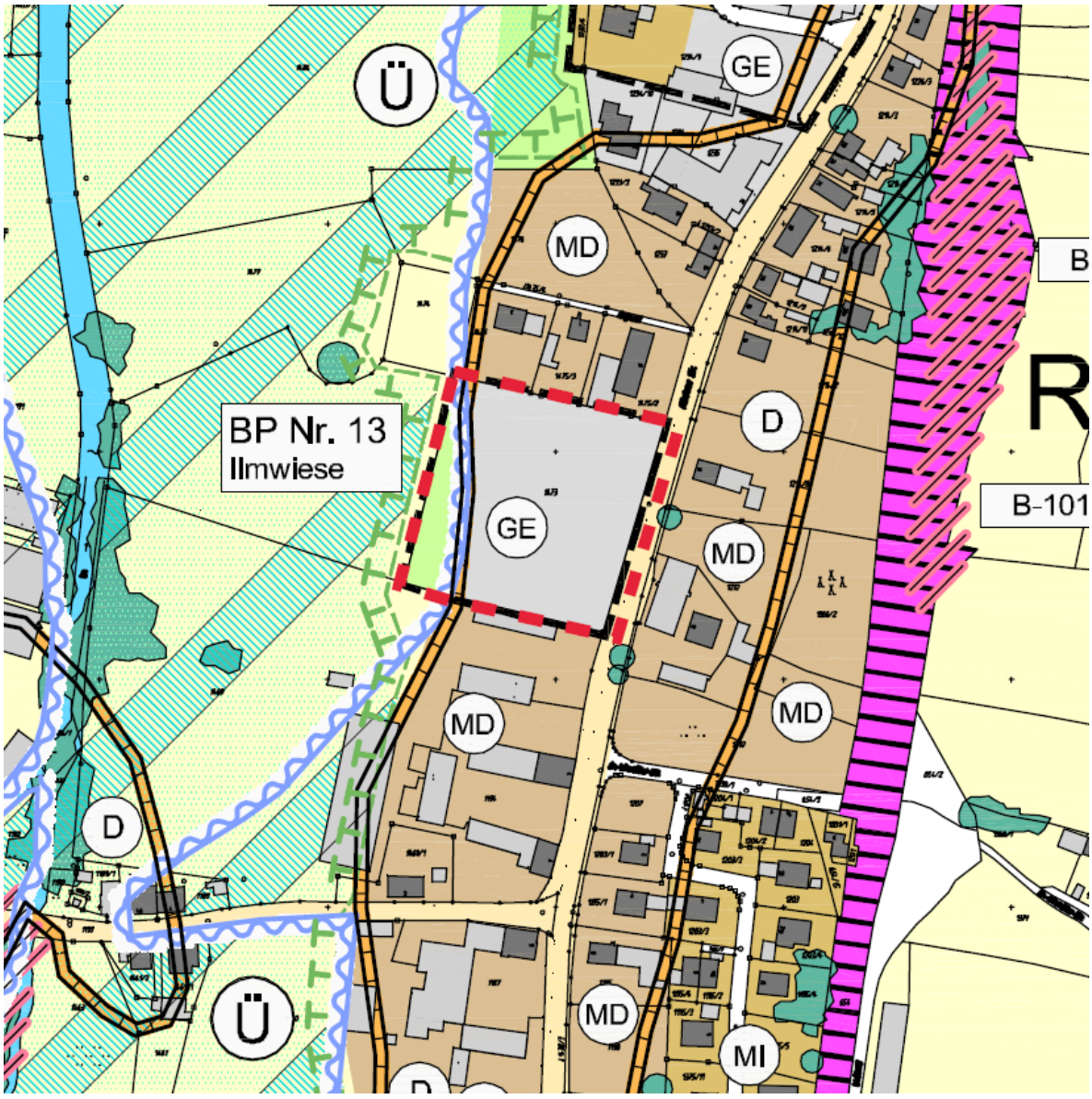


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen

Das Plangebiet wird durch ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet tangiert (siehe Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan). Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind die dargestellten Grenzen überholt und sind für die vorliegende Planung nicht heranzuziehen.
Eine Überarbeitung der Hochwassergefahrenflächen ist durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt bereits geplant und wird an die tatsächliche Situation angepasst werden.
Hierbei werden nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt die Werte des HQ_{100} von 36 m³/s auf 47 m³/s und des HQ_{extrem} von 54 m³/s auf 75 m³/s erhöht.
Maßgebend für die Lage in der Hochwassergefahrenfläche ist das HQ_{100}. Da das Plangebiet derzeit auch im Falle eines HQ_{extrem} mit 54 m³/s (siehe nachfolgende Abbildung blaue Füllfläche) außerhalb dieser Fläche liegt ist auch bei der Neuberechnung des HQ_{100}-Wertes von 47 m³/s mit keiner Verschlechterung für das Plangebiet zu rechnen.



HQ_{extrem} mit 54 m³/s

Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

1.2.2 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 inmitten eines bereits vorhandenen Siedlungszusammenhangs befindet, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Ein weiterer grundlegender Aspekt des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sowie die Entstehung einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 2013 3.3 (G) [2]).

Dies trifft auch auf das Ziel des LEP 2013 zu, da sich der Umfang der betreffenden Siedlungstätigkeit an der Anbindung einer neuen Siedlungsfläche an eine geeignete Siedlungseinheit orientiert (vgl. LEP 2013 3.3 (Z)).

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diese Belange vollumfänglich, zumal die städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan resultiert und dort bereits behandelt wurde.

[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] LEP 2013 3.3 (B) „Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich.
Eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung soll wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, der überwiegend ökonomischen Nachteile (z. B. Leitungs-längen der technischen Infrastruktur) und im Hinblick auf den Erhalt eines intakten Wohnumfeldes vermieden werden.“

1.2.3 Regionalplanung

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

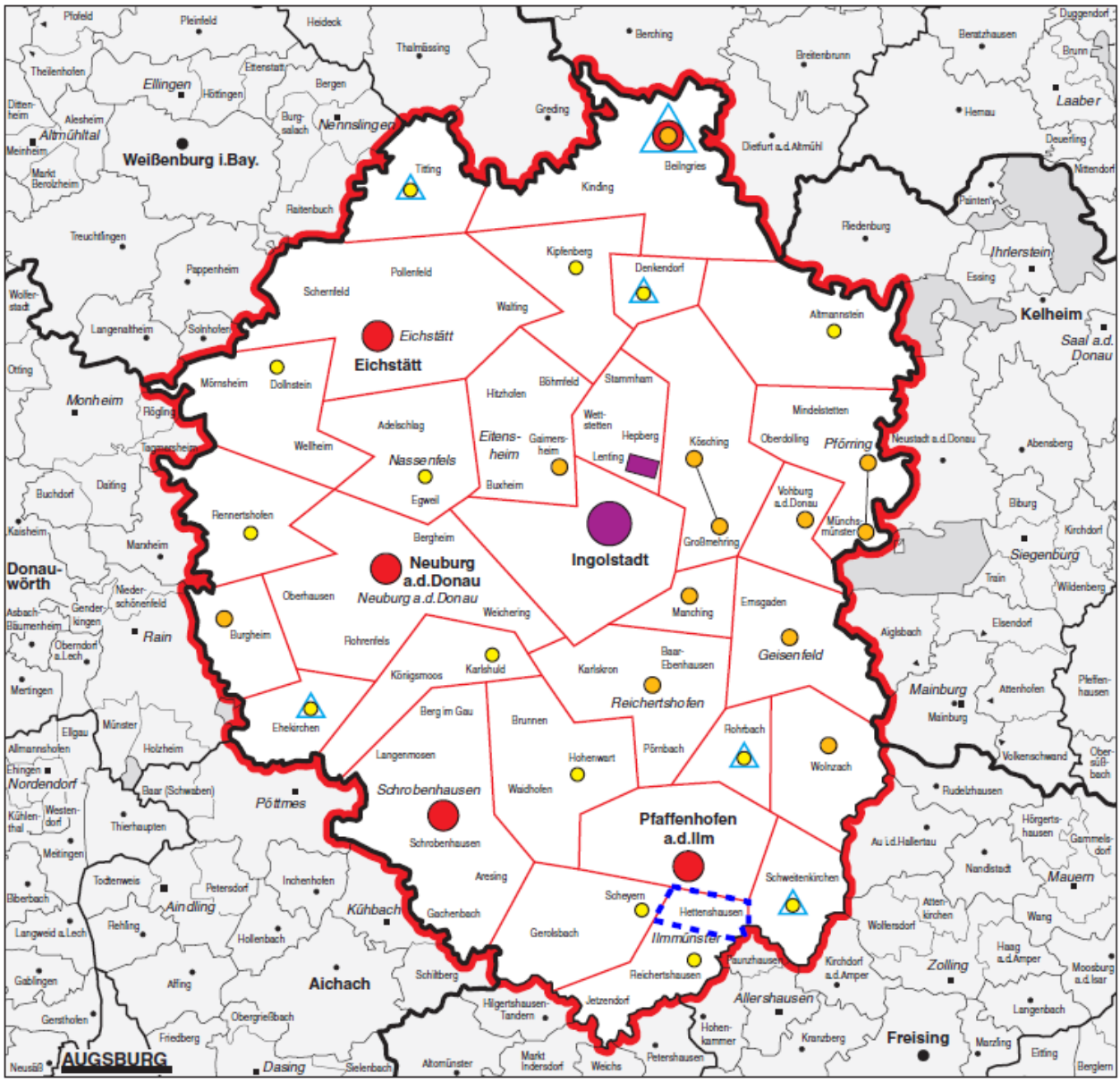


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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 eingestuften Verbindung München – Ingolstadt. Durch 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 ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

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 Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen, da zum einen keine Neuausweisung von Gewerbeflächen erforderlich ist und zum anderen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

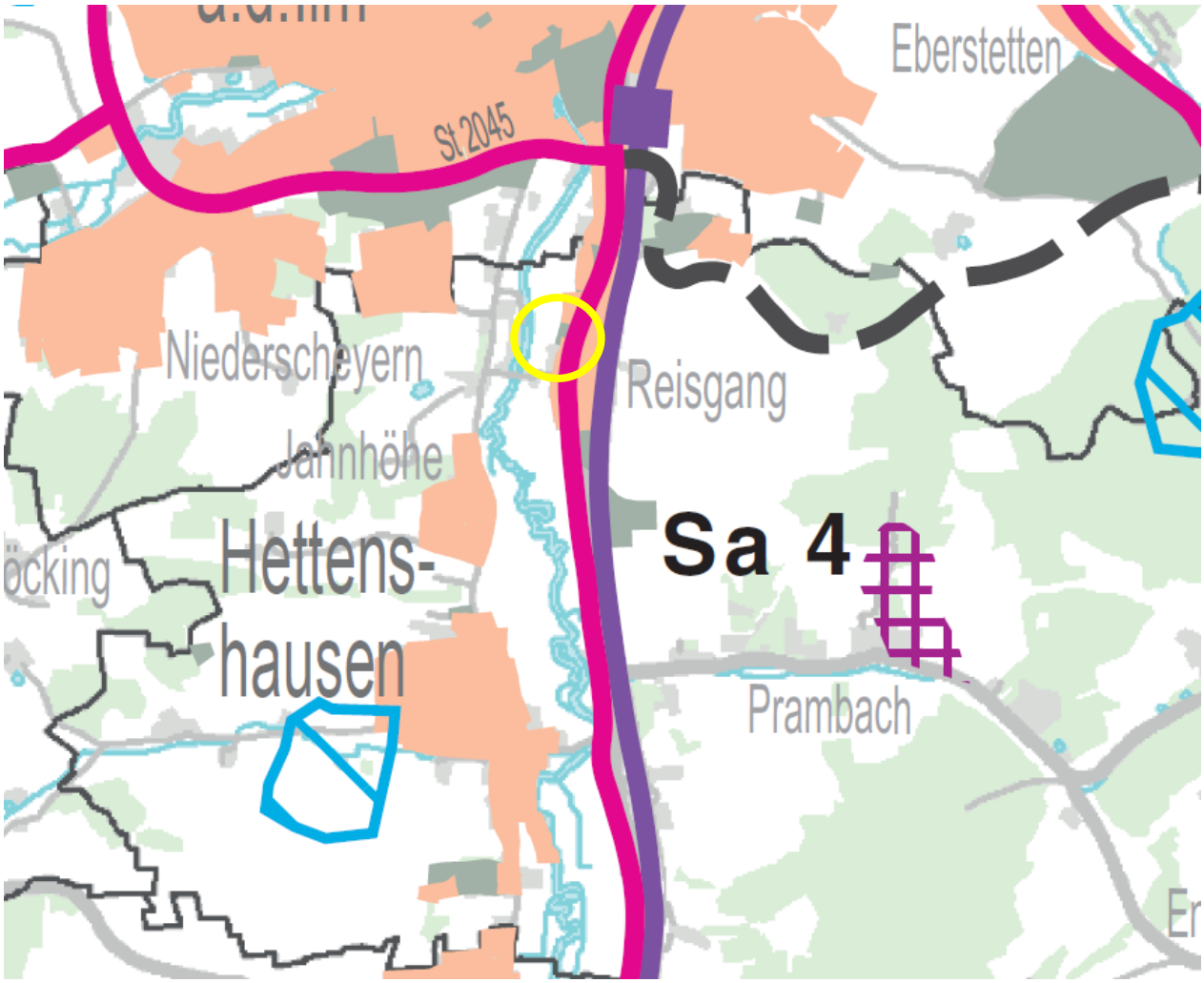


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 2 Siedlung und Versorgung

Zudem wird im Regionalplan der Region Ingolstadt (Region 10) das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzter Sonderbaufläche) beschrieben.

2. PLANUNGSGEBIET

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Hettenshausen, direkt im Anschluss an die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm. Seine genaue Lage wurde bereits unter *Punkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung* beschrieben.

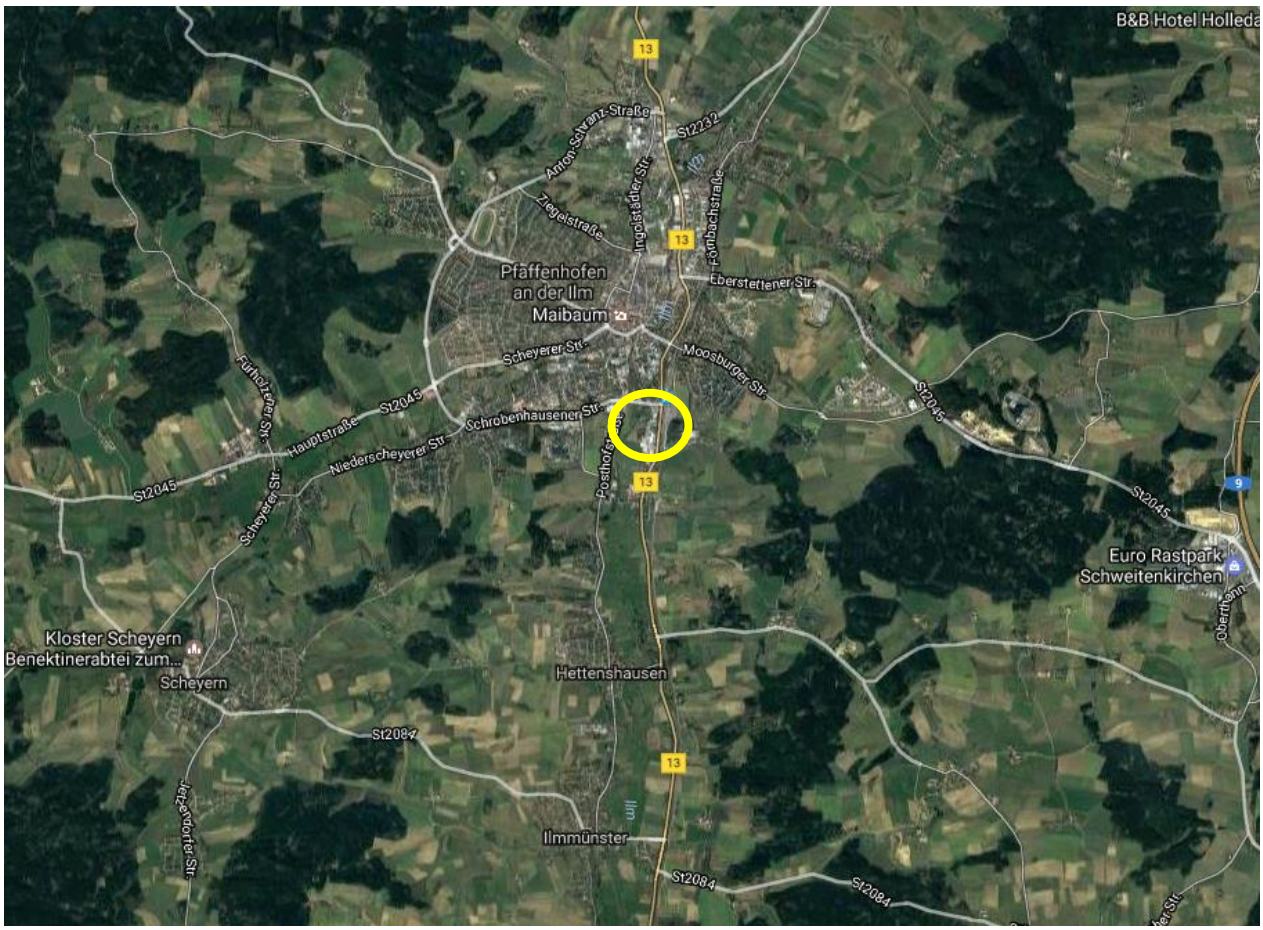


Abb.: Übersichtskarte

2.2 Baubestand und Nutzung

Die aktuelle und geplante Nutzung wurde bereits unter *Punkt 1.1 Anlass und Ziel der Planung* beschrieben.

2.3 Erschließungssituation

Erschlossen wird das Plangebiet über eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Bundesstraße B13).

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt.

2.5 Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist kein Umweltbericht erforderlich.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliche Ordnung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Ausnahmsweise werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen, da aufgrund der Größe der möglichen Bebauung ein dauerhaft anwesender Techniker bzw. Hausmeister erforderlich sein kann.
Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Plangebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zudem sind Tankstellen wegen des hohen Verkehrsaufkommens nicht gewünscht und somit ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen festgesetzt.

Sie sollen sicherstellen, dass die Grundstücke einerseits sinnvoll genutzt werden können; andererseits sollen sie der Entstehung einer zu dichten und massiven Bebauung entgegen wirken. Eine maßvolle Verdichtung ist jedoch anzustreben, da sich das Plangebiet in geschlossener Ortslage und im vorbelasteten Bereich der Bundesstraße B13 befindet.

Die zulässige Wandhöhe wurde aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normal Null festgesetzt. Es ergeben sich damit Wandhöhen von ca. 15 m zum natürlichen Gelände, so dass eine 4-geschossige Bebauung möglich ist.

Die Baukörper treten aufgrund der Höhenlage zur Bundesstraße B13 an der Ostseite nur 3-geschossig in Erscheinung. Zur freien Landschaft im Westen (Ilmtal) werden die Baukörper durch eine entsprechend großzügige Eingrünung abgeschirmt.

3.1.3 Bauliche Gestaltung

Baukörper mit einer Länge von mehr als 30 m sind jeweils im Abstand von 30 m deutlich zu gliedern. Hierzu können gestalterische Elemente wie abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung werden nicht zugelassen, um den einzelnen Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen.

Glasfassaden sind ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen. Auch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nahezu uneingeschränkt zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien ohne Einschränkung zu ermöglichen. Fassaden- und Flachdachbegrünungen werden aufgrund ihrer positiven Wirkungen auf den Klimaschutz ausdrücklich gewünscht.

Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m und Auffüllungen bis maximal 3,0 m vom natürlichen Gelände zugelassen, um den Eingriff in das natürliche Gelände so gering wie möglich zu halten. Aus gleichem Grund dürfen Stützmauern eine Ansichtsfläche von 1,5 m nicht überschreiten.

Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) erfolgen.

Alle Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand entlang des Geltungsbereichs von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeveränderungen stattfinden, die eine mögliche Nachbarbebauung beeinträchtigen.

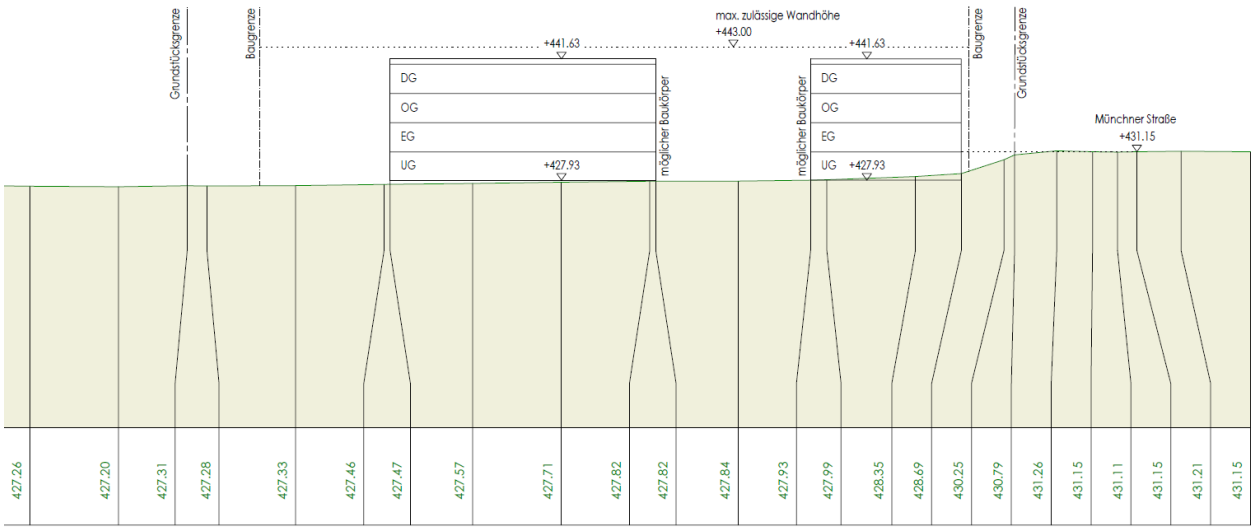


Abb.: Geländeschnitt A-A

3.1.4 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Den Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch geeignete Beschilderung auf ihre Lage im Plangebiet hinzuweisen ohne eine Beunruhigung des Gebiets durch viele und unterschiedliche Hinweisschilder hervorzurufen.

Deshalb sind Hinweisschilder der einzelnen Betriebe im Plangebiet nur an den beiden Zu- bzw. Ausfahrtsbereichen zugelassen.

Aus gleichem Grund sollen Werbeanlagen im Dachbereich der Gebäude vermieden werden. Werbeanlagen dürfen deshalb die Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) der Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Damit wird die Werbefläche auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert und gibt andererseits den Gewerbetreibenden noch ausreichend Freiraum, um auf Ihren Betrieb aufmerksam zu machen. Um die Werbeanlagen auf die Baukörper zu beschränken, sind freistehende Werbepylone explizit ausgeschlossen.

Fahnen und Fahnengruppen als Werbemittel sowie deren Masten werden maximal bis zur festgesetzten Wandhöhe zugelassen. Es sind maximal zwei Fahnengruppen mit je drei Fahnen zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gebäude nicht von allzu dominanten Werbebannern überlagert werden können.

Insgesamt soll die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört werden. Hierzu gehört der Verzicht auf blinkende und unruhige Werbeanlagen sowie auf Laseranlagen.

3.1.5 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.

Deshalb sollen bei der Bebauung folgende Grundsätze 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.

Dachformen

Flache Dachformen sind bezüglich kompakter Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen.

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 CO_2-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

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).
Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

3.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

3.2.1.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Reisgang am nördlichen Rand der Gemeinde Hettenshausen, unmittelbar südlich der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Ilmaue“.

Das Geländeniveau der überplanten Fläche liegt im Mittel ca. 3 m tiefer als die östlich angrenzende Bundesstraße in der Niederung des Ilmtals und fällt leicht von Ost nach West (Richtung Ilm) ab:

Höhenlage der Bundesstraße am östlichen Rand des Planungsgebietes: ca. 431 m.ü.NN
Höhenlage des Planungsgebietes: im Mittel ca. 428 m.ü.NN (leicht von Ost nach West Richtung Ilm abfallend).

Das Planungsgebiet stellt im Ortsbereich von Reisgang derzeit eine Baulücke zwischen der weitestgehend geschlossenen Bebauung entlang der Bundesstraß B 13 dar.

3.2.1.2 Geologie und Böden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm bedeckt, die teilweise von Torflagen durchsetzt sein können (vgl. dazu Baugrunduntersuchung vom 12.05.2017).

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

3.2.1.3 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von Hochwassergefahrenflächen (siehe Punkt *1.2.1 Flächennutzungsplan/rechtskräftiger Bebauungsplan/Hochwassergefahren*).

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Büro BGU vom 12.05.2017). Demzufolge werden folgende Grundwasserstände angenommen:

HHW ca. 0,5 m unter GOK
MHGW ca. 0,8 m unter GOK

Das Planungsgebiet ist daher insgesamt als grundwassernaher Standort anzusprechen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper ins Grundwasser eingreifen werden.

3.2.1.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt und weist eine relativ artenarme Zusammensetzung auf. Trotz ihrer Lage in der Ilmniederung sind derzeit keine ausgesprochenen Feuchtzeiger erkennbar.
Die Böschung zur östlich angrenzenden Bundesstraße ist ebenfalls mit Gras bestanden und befindet sich im Einwirkungsbereich der sehr stark befahrenen Straße.
Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft (im Planungsgebiet) eine dammartige Erhöhung, unter der sich ein vorhandener Regenwasserkanal befindet. Der Damm ist einschließlich seiner Böschungen mit Altgras bestanden.
Mit Ausnahme eines einzelnen Haselnussstrauch (Corylus avellana) an der südlichen Baugebietsgrenze (vermutlich bereits auf dem angrenzenden Grundstück) ist das Planungsgebiet frei von Gehölzbestand.
Westlich des Planungsgebietes grenzt die freie Landschaft des Ilmtals an, wobei das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt wird.
Nördlich und südlich grenzen bebaute Flächen an (Wohngebäude im nördlichen Anschluss, ein Reiterhof im südlichen Anschluss).

3.2.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

3.2.2.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

3.2.2.2 Straßenraumbegrünung

Zur Straßenraumbegrünung entlang der Bundesstraße B13 ist eine Baumreihe zwischen bestehendem Gehweg und dem geplanten Gebäude festgesetzt. Um im Zuge der Freiflächengestaltungsplanung flexibel auf die konkrete Gebäudeplanung reagieren zu können, wird der Standort nur ca. festgesetzt. Hinsichtlich der Baumart wird nur festgesetzt, dass eine einheitliche, als Straßenbaum geeignete Laubbaumart 1. oder 2. Wuchsordnung (Mittelgroßer bis großer Baum) zu verwenden ist, um auch hier Gestaltungsspielräum offen zu halten.

3.2.2.3 Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund des nördlich und südlich angrenzenden Baubestandes ist in diese beiden Richtungen keine Ortsrandeingrünung erforderlich. Dennoch werden entlang der nördlichen und südlichen Planungsgebietsgrenze Grünflächen mit Strauchpflanzungen festgesetzt, um gewisse Grünzäsuren zu schaffen. Die Artenauswahl wird auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränkt, wobei zur Erweiterung der gestalterischen Vielfalt zusätzlich max. 50% Zier- und Blütensträucher zugelassen werden.
Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen wird in diesem Bereich verzichtet:

- entlang der südlichen Grenze verläuft ein bestehende Regenwasserkanal, weshalb Beeinträchtigungen des Kanals durch Baumwurzeln vermieden werden sollen
- entlang der nördlichen Grenze sollen Beschattungen der angrenzenden Nachbargrundstücke und Beeinträchtigungen der voraussichtlich in relativ nahem Abstand geplanten Gebäude vermieden werden.

Die westliche Planungsgebietsgrenze stellt den Ortsrand zur angrenzenden Ilmaue dar, die im Regionalplan Ingolstadt als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“, als „Regionaler Grünzug“ und als „Biotopverbund“ dargestellt ist.
Aus diesem Grund wurden in diesem Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

- Zeichnerische Festsetzung einer relativ dichten Baumpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung (mittelhohe bis hohe Bäume), wobei eine konkrete Auswahl der zu verwendenden Bäume festgesetzt wird. Damit wird eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes angestrebt (auf die Festsetzung einer Strauchpflanzung wird verzichtet, um unter den Baumkronen hindurch Ausblicke aus dem Baugebiet ins Ilmtal zu ermöglichen).
- Festsetzung eines mind. 3m breiten Streifens entlang der westlichen Baugebietsgrenze, der von Einfriedungen freizuhalten ist und der als extensive Wiese anzulegen ist. Damit soll ein für die Aue typischer Grünlandstandort entwickelt werden (Ziel: extensive Feuchtwiese) als Übergang und Puffer zwischen Bebauung und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (derzeit Acker).

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind aufgrund fehlender konkreter Gebäudestellungen keine zeichnerischen Festsetzungen möglich. Aus diesem Grund werden textliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen (Stellplätze sind mit mind. 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern, Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume: 1 Baum je 400 m² Grundstücksfläche).

Eine Konkretisierung der geplanten Bepflanzung auf Basis der getroffen Festsetzungen hat im Zuge der Genehmigungsplanung in einem einzureichenden Freiflächengestaltungsplan zu erfolgen.

3.2.3 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m².

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Nach §13 Absatz 3 Satz 1 gilt:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

Ebenso wird auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet.

3.2.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind (siehe Anhang).

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, wobei diese Zuwegung für die Erschließung des Planungsgebiets eine eher untergeordnete Rolle spielen wird.

4.1.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Anlagen des ruhenden Verkehrs werden nicht angeordnet, da je nach Nutzung ohnehin Stellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb des Baugrundstücks bzw. der Baugrundstücke zu errichten sind.

4.1.5 Grundstückszufahrten, Stellplätze, private Verkehrsflächen

Es sind zwei direkte Anbindungen zur B13 geplant. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen sind keine weiteren Zu- bzw. Ausfahrten zulässig.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind neben den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der privaten Grünflächen mit Zulässigkeit von Verkehrsflächen zulässig. Diese Stellplätze sollen grundsätzlich ihren Beitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung leisten und dürfen deshalb nicht überdacht und nicht versiegelt werden bzw. sind möglichst durchlässig zu gestalten.

4.2 Schmutzwasserbehandlung und Niederschlagswasserbehandlung/-versickerung

Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser sowie verschmutztes, unbehandeltes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Um das öffentliche Kanalnetz nicht über Gebühr zusätzlich zu belasten, soll das unverschmutzte Niederschlagswasser von Grünflächen sowie von Dachflächen, die nicht metallgedeckt sind, sowie vorbehandeltes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen ist, soweit möglich, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das unverschmutzte bzw. vorbehandelte Niederschlagswasser zu sammeln, ggf. rückzuhalten und in den bestehenden Regenwassergraben (Fl.-Nr. 1471/1, Gemarkung Hettenshausen) einzuleiten.

Ist eine Einleitung in den bestehenden Regenwassergraben (Fl.-Nr. 1471/1, Gemarkung Hettenshausen) nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Hierzu ist die als Anlage beigefügte Baugrunduntersuchung vom 12.05.2017 von „BGU - Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR zu beachten“.

4.3 Technische Infrastruktur

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

Zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger sichergestellt (96 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. DENKMALSCHUTZ – Bau- und Kunstdenkmäler

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Verdachtsfläche für das Vorkommen von Bodendenkmälern kartiert.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht. Ein entsprechender Hinweis ist in den Hinweisen durch Text enthalten.

6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	**ca. 9.147 m²**

Verkehrsflächen	
öffentliche Verkehrsflächen	446 m²
Summe Verkehrsflächen	**446 m²**

Grünflächen	
private Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen	1.708 m²
private Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets	884 m²
Summe Grünflächen	**2.592 m²**

Nettobauland	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 9.147 m²
./. Verkehrsflächen	- 446 m²
./. private Grünflächen	- 2.592 m²
Nettobauland	**6.109 m²**