



GEMEINDE HETTENSHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 24 „Hauptstraße“

Begründung

zur Planfassung vom 29.07.2019

Projekt-Nr.: 3014.077

Auftraggeber:

Gemeinde Hettenshausen

Hauptstraße 65

85276 Hettenshausen

Telefon: 08441 8073-0

Fax: 08441 8073 29

E-Mail: Buergemeister@Hettenshausen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller (Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Planungserfordernis	4
3	Bauleitplanverfahren	4
4	Beschreibung des Plangebiets	5
4.1	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets.....	5
4.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	6
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.1	Übergeordnete Planungen.....	7
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
5.1.2	Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10).....	8
5.2	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	9
5.3	Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	9
6	Planungsziele	10
7	Planungskonzept	10
7.1	Städtebauliches Konzept.....	10
7.2	Verkehrskonzept	11
7.3	Grünordnungskonzept	12
7.4	Immissionsschutz	12
7.5	Beteiligungsverfahren.....	12
8	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Technische Infrastruktur	13
8.2	Abfallentsorgung	13
8.3	Niederschlagswasser	13
8.4	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten	13
9	Belange des Klimaschutzes	14
10	Belange des Denkmalschutzes	15
11	Flächenbilanz	15
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, o.M.	6
Abb. 2:	Blick in das Plangebiet, Bildaufnahme Höhe Wertstoffhof.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.....	8
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik.....	15
---------	-----------------------	----

1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung am 06.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hauptstraße“ gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten des Ortsteils Hettenshausen, Gemeinde Hettenshausen. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Außenbereich, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Um die Entwicklung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange berücksichtigen zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planungserfordernis

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten. Dieser Dynamik soll unter anderem durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Hettenshausen ist bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken sowie die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, dennoch kann die Gemeinde aktuell auf keine Innenflächenpotenziale zurückgreifen. Die in den Ortsteilen vorhandenen unbebauten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich allesamt in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft. Aufgrund von Eigentümerinteressen, wie u.a. Bevorratung durch Eigennutzung oder für Nachkommen als Kapitalanlage sowie minderen Kaufabsichten, sind die Eigentümer meist nicht bereit ihre Flächen für eine Nachnutzung zu reaktivieren. Auch das zuletzt ausgewiesene Baugebiet im Westen von Hettenshausen befindet sich vollständig in Privatbesitz.

Mit der verträglichen Neuausweisung von vier Baugrundstücken am Ortsrand von Hettenshausen kommt die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung konkreten Bauanfragen aus der Gemeinde nach. Durch die Schaffung von Baurecht sollen junge ortsansässige Familien zum Verbleib in der Gemeinde bewegt und somit die infrastrukturelle Auslastung gestärkt werden (Einheimischen Modell). Dabei wird bewusst auf die Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geachtet.

3 Bauleitplanverfahren

Nachdem durch das Vorhaben die Zulässigkeit von Wohnnutzungen beabsichtigt ist und das Planvorhaben unmittelbar im Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hettenshausen anschließt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB.

Ein Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m² (1,0 ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 6.000 m² (ca. 0,6 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² liegt und damit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

4 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Flächenumgriff von ca. 6.000 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 442, 442/2, 600, 601, 602/2, 602/3 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 543 und 602, jeweils der Gemarkung Hettenshausen.

4.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Vorhaben befindet sich im Nordosten des Ortsteils Hettenshausen und schließt im Süden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Während unmittelbar im Süden Wohnbebauung angrenzt, folgt im Westen eine gemischte Bebauung, bestehend aus Wohnen und öffentlichen Nutzungen, wie dem Rathaus und der Feuerwehr im Südwesten und dem kommunalen Wertstoffhof mit Grüngutsammelstelle am Ortsausgang. Das Gelände des Wertstoffhofes wird derzeit überplant. Beabsichtigt ist eine Vergrößerung des Wertstoffhofes sowie der Neubau eines Servicegebäudes.

Im Norden und Osten schließt an das Plangebiet die freie Feldflur an. Weiter im Osten verläuft die Ilm als Gewässer II. Ordnung mit ihren landschaftsprägenden flussbegleitenden Gehölzstrukturen.

In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befindet sich die Kindergrippe „Pustelblume“.

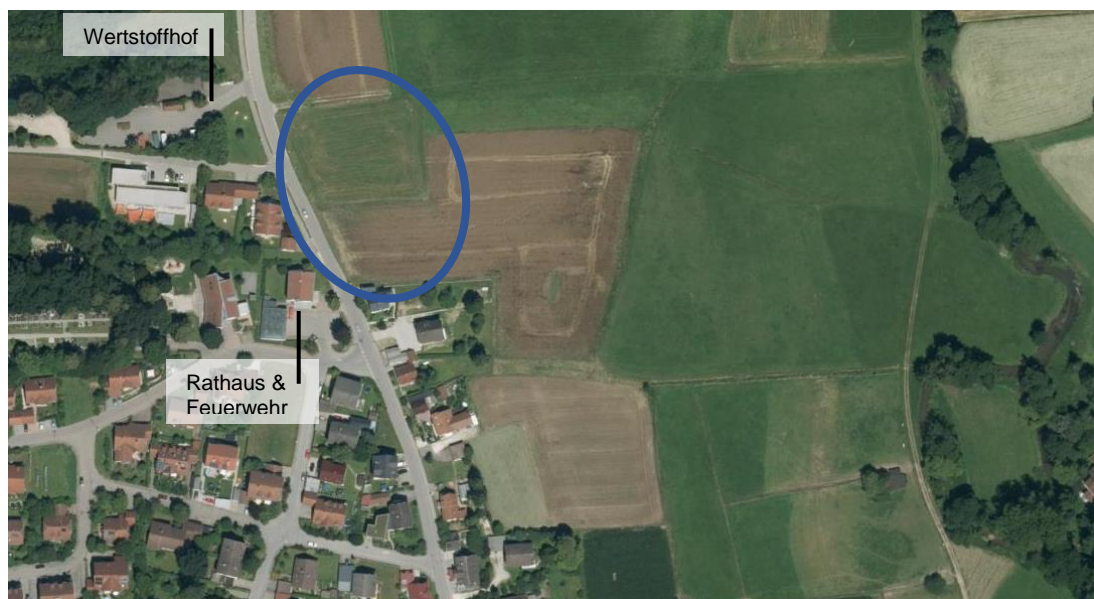


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße im Westen erschlossen und derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ein Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in Richtung Osten (Ilmtalraum) von insgesamt ca. 2,0 m Höhendifferenz auf.



Abb. 2: Blick in das Plangebiet, Bildaufnahme Höhe Wertstoffhof

Belange des Umweltschutzes

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt

(RP10) werden von der Planung berührt. Eine Eignung für die Freizeit- und Erholungsnutzung liegt nicht vor.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Übergeordnete Planungen

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Hettenshausen in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die im Folgenden aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018) und des Regionalplanes der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) zu beachten.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Hettenshausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als Allgemein ländlichen Raum definiert.

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...].
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]



Abb. 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.¹

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018

5.1.2 Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10)

Die Gemeinde Hettenshausen liegt laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Münchens. Zudem liegt die Gemeinde an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und München.

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

B III 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.

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

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

B III 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.

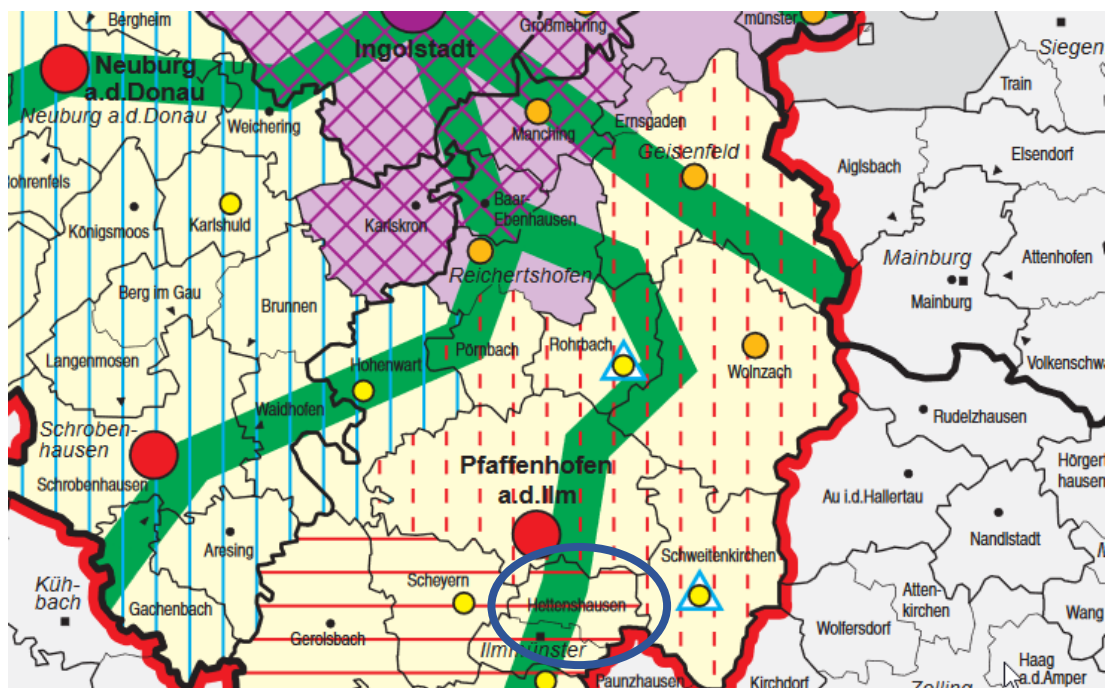


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.²

² Regionalplan der Region Ingolstadt in der Fassung vom 05.03.2006

5.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen stellt innerhalb des Bebauungsplangebiets für die Tiefe einer Bauzeile entlang der Hauptstraße ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO dar, mit der Zielsetzung einer Ortsrandeingrünung am Übergang in die offene Landschaft. Im Anschluss an die Wohnbaufläche sieht die wirksame Darstellung im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft vor, welche sich aufgrund der Nähe zur Ilm als Suchraum für potenzielle Ausgleichsflächen eignen. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes entspricht nicht mehr der aktuellen Erkenntnislage. Die Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ sowie das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm werden von der Planung nicht berührt.

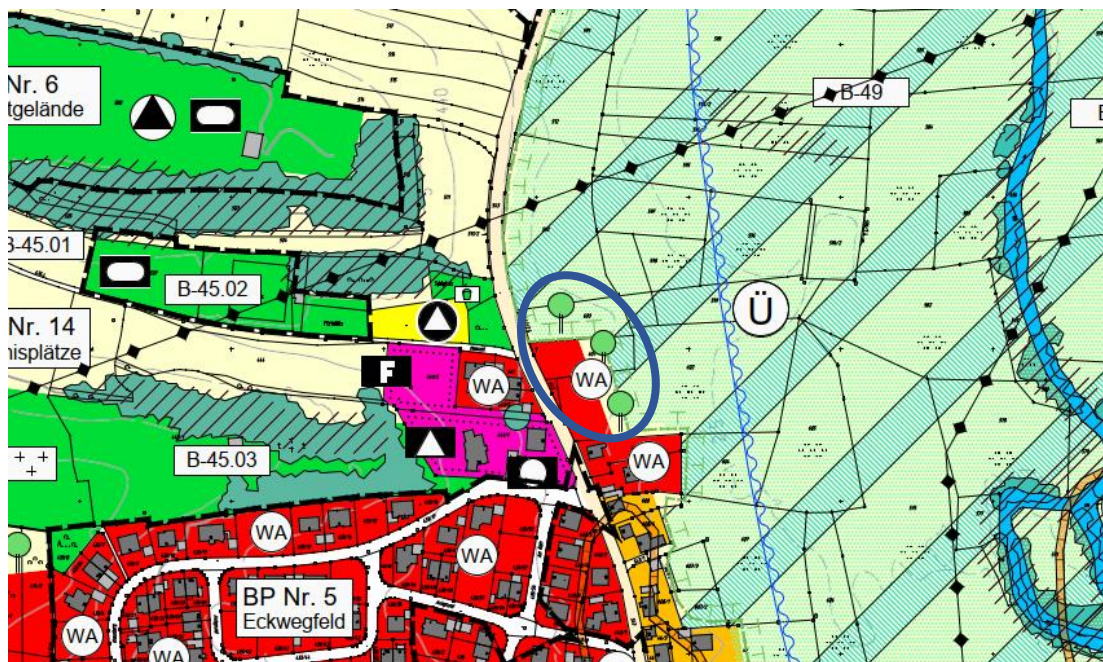


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich eine Wohnbauentwicklung vorsieht und ein Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung ohne parzellenscharfe Darstellung darstellt, ist die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gegeben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

5.3 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb sowie im direkten Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, die eine direkte Betroffenheit befürchten lassen.

6 Planungsziele

Ziel der Planung ist, die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an den derzeitigen Ortsrand von Hettenshausen. Dabei sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine verträgliche Einbindung in das ländliche Ortsbild gewährleistet werden. Mit der Planung soll zudem die vorhandene innerörtliche Fußwegeverbindung weitergeführt, eine angemessene Ein- und Durchgrünung umgesetzt sowie auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung ist als Gebietscharakter ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden als unzulässig erklärt, da diese unter Berücksichtigung des geringen Planumfangs für den Bedarf des Gebiets keine notwendige Nutzung darstellen. Ebenfalls unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), da es sich hierbei um keine „wohnlähnlichen Nutzungen“ handelt bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt, wobei diese durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Mit dieser zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können bis zu 45 % je Grundstücksfläche überbaut werden. Damit wird den Grundstückseigentümern ein angemessener Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt und gleichzeitig ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung im ländlichen Umfeld gewährleistet.

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung sind zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Somit sind zum einen Gebäude mit der Geschossigkeit I+D zulässig, wobei hier das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden muss und zum anderen Gebäude mit der Geschossigkeit II zulässig, wobei hier das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gilt im Plangebiet die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO, wodurch Gebäude jeweils mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in WA1 und WA2 ist durch die Abstufung der zulässigen Haustypen gegeben. Demnach sind in WA1 in Anlehnung an die unmittelbar gegenüberliegende Bebauung Einzel- und Doppelhäuser zulässig, während im WA2 und damit im rückwärtigen Bereich zur offenen Landschaft nur Einzelhäuser zulässig sind. Dies wahrt den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur im dörflich geprägten Umfeld.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erzielen, sind Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Dies gilt auch für zusammen-

hängende Garagen und Nebengebäude. Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes berücksichtigt, indem für die Fassadengestaltung und Dacheindeckung, weder grelle oder leuchtende Farben, noch dauerhaft reflektierende Materialien zulässig sind. Aufgrund der Ortsrandlage und unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 48° zulässig. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Um einen offenen Wohncharakter zu erzielen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m über Oberkante Gelände beschränkt. Entsprechend dem dörflichen geprägten Siedlungs- und Landschaftsbild sind ausschließlich offene Stabgitter- und Maschendrahtzäune zugelassen. Durch die Lage am Ortsrand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben sein. Daher sind sichtbare Zaunsockel nicht zulässig und eine Bodenfreiheit von 0,1 m über der Geländeoberfläche zwingend einzuhalten.

Aufschüttungen innerhalb des Plangebiets sind bis zur Höhe der entlang der Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Um zudem einen ebenerdigen Anbau von beispielsweise Terrassen oder Freisitzen an das Erdgeschoss zu ermöglichen, sind Aufschüttungen für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksfreiflächen an die Hauptgebäude zulässig.

7.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Hauptstraße im Westen über eine Wohnstraße mit rückwärtigem Wendeanker. Die Wendenlage entspricht dabei nicht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06, da ein richtlinienkonformer Ausbau für das kleine Wohngebiet eine unverhältnismäßige Größe der Anlage bedeutet und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprochen hätte. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung ist daher in Straßennähe ein Abfallbehälterstandplatz festgesetzt.

Des Weiteren wird der innerorts vorhandene abgemarkte Fußweg, auf der rechten Seite der Hauptstraße, unter Aufrechterhaltung der vorhandenen Fahrbahnbereiche weitergeführt.

Die Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Fl.Nrn. 599 und 602 der Gemarkung Hettenshausen) ist ausschließlich über die Hauptstraße möglich und erfolgt derzeit über einen Grünweg innerhalb des Plangebiets (Fl.Nr. 600 der Gemarkung Hettenshausen). Die Zufahrt ist außerhalb des Plangebiets über ein Privatgrundstück, unmittelbar nördlich der Plangebietsgrenze, gegeben. Um eine dauerhafte Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke sicherstellen zu können, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Herstellung eines maximal 4 m breiten Wirtschaftsweges möglich. Die Lage des Wirtschaftsweges erfolgt in der Planzeichnung als Hinweis und ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche veränderbar. Der Wirtschaftsweg ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Weise, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter oder Rasen herzustellen. Dies gilt auch für die im Plangebiet herzustellenden oberirdischen Stellplatzflächen. Damit soll die Bodenversiegelung und der Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswasser auf ein Mindestmaß reduziert werden.

7.3 Grünordnungskonzept

Am 26.07.2019 wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraumpotentials durchgeführt. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt haben. Aufgrund der angrenzenden Straße sowie der Kulissenwirkung durch die vorhandene Bebauung ist von keiner Beeinträchtigung streng geschützter Arten auszugehen. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG liegt demnach nicht vor. In der Artenschutzkartierung sind ebenso keine Funde im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung verzeichnet (vgl. TK 7435 Pfaffenhofen a.d. Ilm). Durch das Vorhaben sind daher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

Eine Eingrünung des Plangebiets erfolgt aufgrund der Lage des Misch- und Regenwasserkanals ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen. Neben der Pflanzung von Einzelbäumen ist im Norden die Umsetzung einer Streuobstwiese am Ortsrand geplant. Nachdem im weiteren Umfeld des Plangebiets die Ilm mit ihren flussbegleitenden Gehölzen den Landschaftsraum maßgeblich prägt erscheint eine lockere Bepflanzung am Ortsrand in Form von Einzelbäumen angemessen. Hinzukommt, dass zur Durchgrünung pro private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum zu pflanzen ist. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten. Um die Anfälligkeiten für Krankheiten sowie den Befall mit Schädlingen zu minimieren, sind ausschließlich heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) zu verwenden.

7.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der kommunale Wertstoffhof mit Grüngut-sammelstelle, welcher vergrößert werden soll. Eine konkrete Planung liegt bereits vor. Auch soll in diesem Zuge für die Dauer von ca. 2 Tagen im Jahr die Nutzung eines Grünguthäckslers ermöglicht werden. Die immissionsschutzfachlichen Auswirkungen werden derzeit anhand einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Das geplante Wohngebiet wird dabei als schutzbedürftige Nutzung im Umfeld des Plangebiets berücksichtigt.

Lärmbeeinträchtigungen sind daher voraussichtlich nicht zu erwarten.

7.5 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung für die Gemeinde Hettenshausen liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Paunzhausen. Die Anbindung erfolgt unmittelbar über die bestehende Wasserleitung in der Hauptstraße.

Die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen können über die zentrale Kläranlage der Gemeinde Hettenshausen gereinigt werden. Das anfallende Abwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt über die Bayernwerk AG, mit Gas über die Energie Südbayern GmbH und mit Telekommunikation über die Deutsche Telekom AG.

8.2 Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm bedient werden. Nachdem das Plangebiet ausgehend von der Hauptstraße über eine Wohnstraße mit Wendeanker erschlossen wird, ist zur Sicherstellung der Abfallentsorgung ein zentraler Abfallbehälterstandplatz nahe der Hauptstraße geplant.

8.3 Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

Nachdem eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der bindigen Bodenschichten und aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Plangebiet nur in geringfügigem Maße möglich ist, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal der Ilm zugeleitet werden.

8.4 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Die Baugrunderkundung durch das Büro EFUTECH GmbH³ hat ergeben, dass aufgrund der großflächigen Auffüllungen und der darunter anstehenden Tone und Schluffe voraussichtlich ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung notwendig sein wird, um Frostsicherheit und eine ausreichende Tragfähigkeit gewährleisten zu können.

Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Messung zwischen 430,5 müNN und 431,3 müNN. Bei Hochwasser ist ein Grundwasserstand von maximal 431,5 müNN zu erwarten. Es wird daher empfohlen, bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

³ Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung BV „An der Hauptstraße“ Flur-Nr. 442, 442/2, 600, 601, 602/2 und 602/3 in 85276 Hettenshausen in der Fassung vom April – Mai 2018, Büro EFUTECH GmbH Geo- und Umwelttechnik. Hohenkammer.

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 Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

9 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.

Die Gemeinde Hettenshausen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 - 1164 kW/m².⁴ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. 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 flexibler Dachneigungen und -formen sowie eine flexible Baukörperstellung aufgrund großzügig gewählter Baugrenzen ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Keine Beschränkung der Nutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima
- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte
- Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht die Durchlässigkeit von Luftströmungen

⁴ Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=E8Nlp8SjJdLk>. Datenabruf am 07.08.2019.

10 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen ist.

Stößt man dennoch auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik

Geltungsbereich		6.000 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA davon überbaubare Grundstücksfläche	3.065 m ² 2.058 m ²
2.	Verkehrsflächen davon öffentliche Straßenverkehrsfläche davon Rad- und Fußweg davon Wirtschaftsweg	853 m ² 365 m ² 180 m ² 308 m ²
3.	Öffentliche Grünflächen davon Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Obstbäumen)	2.072 m ² 827 m ²
4.	Umgrenzung von Mülltonnenabstellflächen	10 m ²

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke gerechnet werden kann.

Mit dem Bebauungsplan wird in Hettenshausen Baurecht für vier Wohngebäude geschaffen. Die Ausweisung von Wohnbauland dient vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung (Einheimischen Modell).

Durch das Planvorhaben gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zwar zu einer dauerhaften Versiegelung und zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird diese Beeinträchtigung jedoch

minimiert. So sind die durch das Vorhaben zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage im ländlichen Umfeld und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen von geringer Bedeutung. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und durch eine reduzierte Erschließungsplanung gemindert. Zudem können sich die Bodenfunktionen im Bereich der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Grünflächen wiedereinstellen. Durch die Pflanzmaßnahmen wird zum einen der Strukturreichtum im Plangebiet im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht und zum anderen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert. Insgesamt betrachtet sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.