Begründung zum Bebauungsplan
"Malzhausen-Schmiedfeld“, Gemeinde Langenmosen

Fassung vom:	14.10.2019
geändert:	20.12.2019
geändert:	22.02.2021
redakt. ergänzt:	13.04.2021

Gemeinde Langenmosen . .....
Mathilde Ahle, Erste Bürgermeisterin

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16
81629 Schrobenhausen
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de

im Auftrag der Gemeinde Langenmosen

Inhalt

1.	**Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.3	Lage im Raum, Standortwahl	5
1.4	Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne	7
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	7
1.7	Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht	8
1.8	Verkehr / Infrastruktur	10
2.	**Bebauung**	**12**
2.1	Städtebauliche Ziel und Programm	12
2.2	Flächensparendes Bauen	13
2.3	Städtebauliches Konzept	14
2.4	Art der Nutzung	14
2.5	Maß der Nutzung und Bauweise	15
2.6	Gestaltung	15
2.7	Einfügung in das Gelände	16
2.8	Grundstücke und Zufahrten	16
2.9	Ortsbildprägender Gehölzbestand auf dem Baugrundstück und im Umfeld	17
3.	**Verkehrserschließung**	**17**
4.	**Immissionsschutz**	**17**
5.	**Grünordnung und Artenschutz**	**18**
5.1	Natur und Landschaft	18
5.2	Artenschutzrechtliche Würdigung	20
5.3	Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen	21
6.	**Sonstiges**	**21**
6.1	Denkmalschutz	21
6.2	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	22
6.3	Baugrund / -gutachten	26
6.4	Grundstücksverhältnisse und Neuordnung	28
6.5	Fernmeldetechnik und Leitungsführung	28
7.	**Flächenbilanz**	**29**
8.	**Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**	**29**
9.	**Anregungen aus dem Bebauungsplan-Verfahren**	**30**

Begründung Bebauungsplan Wohngebiet „Malzhausen-Schmiedfeld“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Langenmosen mit den Ortsteilen Winkelhausen und Malzhausen liegt zwischen Schrobenhausen und Neuburg und grenzt direkt an das Gebiet von Schrobenhausen an. Die Gemeinde liegt etwa mittig in der Region 10 im Regierungsbezirk Oberbayern. Im Gemeindegebiet, das insgesamt 23,9 qkm umfasst, also ca. 2.390 ha, leben gegenwärtig rund 1.550 Einwohner (Stand Ende 2016). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Staatsstraße 2050 begünstigt, mit guten Verbindungen nach Neuburg und insbesondere Schrobenhausen.

In der Gemeinde Langenmosen besteht eine dauerhafte, organische Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen, die die Gemeinde im Rahmen von Baulandmodellen und als Gesamtkonzept entwickelt. Die zukünftigen Bauflächen stehen dadurch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch tatsächlich den Bauwilligen zur Verfügung.

Im Gemeindegebiet sind praktisch keine Bauplätze mehr verfügbar, die nicht im Privateigentum sind: die kürzlich ausgewiesenen Flächen im Hauptort Langenmosen mit dem Baugebiet „Langenmosen-Mitte“ sind bereits vergeben. Für 18 gemeindliche Baugrundstücke liegen der Gemeinde insgesamt 33 Bewerbungen vor (Stand: November 2019).

Um der anhaltenden Nachfrage – im vorliegenden Fall für Bauwillige in Malzhausen - nachzukommen und die Grundstückspreise in einem für Langenmosen verträglichen Rahmen zu halten, ist die Erschließung des neuen kleinen Wohngebietes „Malzhausen-Schmiedfeld“ mit 9 Bauplätzen geplant.

Die Erweiterung der Siedlungsfläche in Malzhausen am nordöstlichen Ortsrand ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malzhausen-Schmiedfeld“ umfasst ca. 0,87 ha, wobei das Bauland ca. 0,58 ha = 9 Plätze beträgt. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt damit ca. 640 qm. Dies entspricht der konkret geäußerten Nachfrage und den üblichen Grundstücksgrößen für freistehende Wohnhäuser im ländlichen Raum.

1.2 Verfahren

Nach der Änderung der Rechtslage aufgrund der Novelle des BauGB ist nunmehr die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB i.V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsfreistellungsverfahren angewandt werden.

„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

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 geplanten Bauflächen schließen im Norden, Westen und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich an und umfassen überschlägig folgende Grundflächen:

- 5.645 x 0,35 = 1.976 m^2

Summe Grundfläche: 1.976 m^2 <<< 10.000 m^2 (§ 13 b BauGB).

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Malzhausen-Schmiedfeld“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 BauGB-Gebiet).

Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dass im vorliegenden Falle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB wie folgt begründet:

Der Vorrang der Innenentwicklung wird von der Gemeinde Langenmosen dadurch berücksichtigt, dass nach gemeindlicher Ermittlung Potentiale der Innenentwicklung nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Langenmosen leider eng begrenzt ist.

Der in letzter Zeit aufgestellte Bebauungsplans „Langenmosen-Mitte“ liegt im Hauptort, wobei diese Bauflächen schon vergeben sind aufgrund des dortigen Bedarfes.

Die Neubaufläche „Malzhausen-Schmiedfeld “ am nordöstlichen Ortsrand stellt noch eine schlüssige Ortsabrundung im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Süden und Westen dar. Die geplante großzügige Ortsrandeingrünung mit Spielplatz und Ausgleichsfläche (Ökokonto!) schließen an die Grünbestände im Westen schlüssig an und bereichern das Orts- und Landschaftsbild mit heimischem Grün.

Die Grundstücke sind durch die Ortsstraße im Süden und den Siedlungsweg im Westen straßenmäßig und auch hinsichtlich Kanal und Wasser bereits erschossen bzw. kostengünstig zu erschließen, so dass auch keine unwirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich

sind. Schmutzwasserkanal im Trennsystem und Regenkanal im Süden sind bereits vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich teilweise noch im Privatbesitz, wobei die Gemeinde wesentliche Teile (7 von 9 Grundstücken) durch vertragliche Regeln für Einheimische sichern kann. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern von Malzhausen keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans daher erforderlich und ortsplanerisch schlüssig.

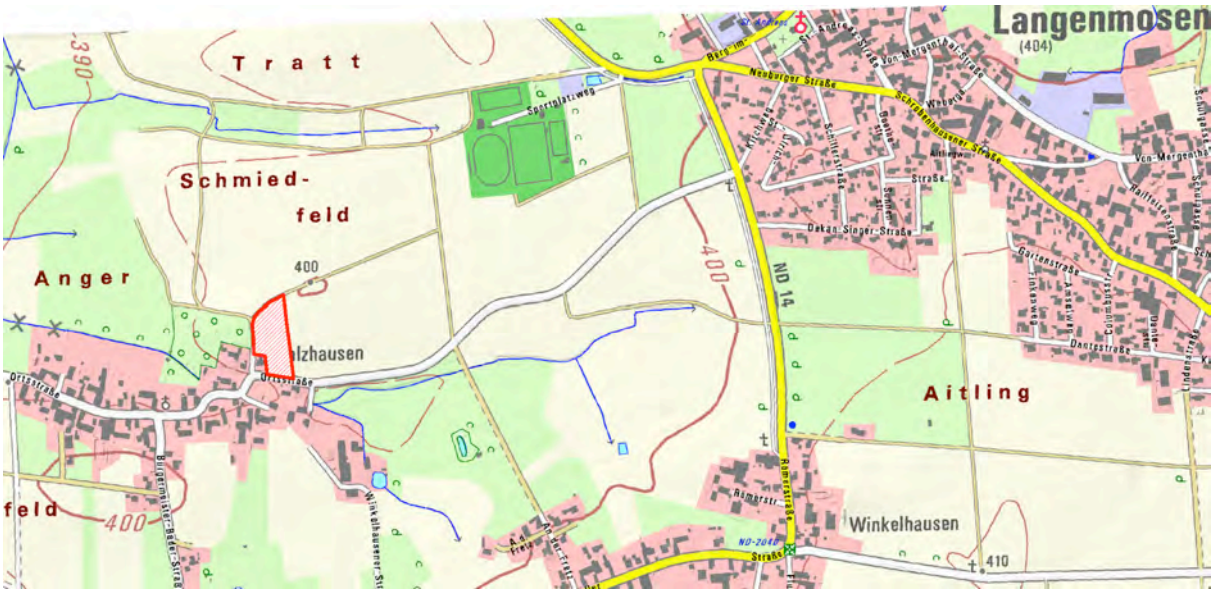
1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort liegt verkehrlich günstig nördlich der Ortsstraße am östlichen Ortseingang von Malzhausen, und gut angebunden an die leistungsfähige GV-Straße nach Langenmosen.

Die Topographie ist weitgehend eben, steigt leicht nach Norden an. Dabei bewegen sich die Geländehöhen gemäß dem im Bayernatlas hinterlegten Höhenmodell zwischen knapp 396 m üNN im Süden und etwa 398 m üNN im Norden. Die Entfernung zum Ortskern des Hauptortes Langenmosen fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen beträgt ca. 1,2 km.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird noch eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt, ebenso wie ein Baugrundgutachten im Rahmen der tiefbautechnischen Planung. Sodann können auch die Oberkanten der Rohfußboden Gebäude Erdgeschoss festgesetzt werden, wobei hier eine Vorplanung der Erschließungsstraße zweckmäßig ist durch ein tiefbautechnisches Ingenieurbüro.

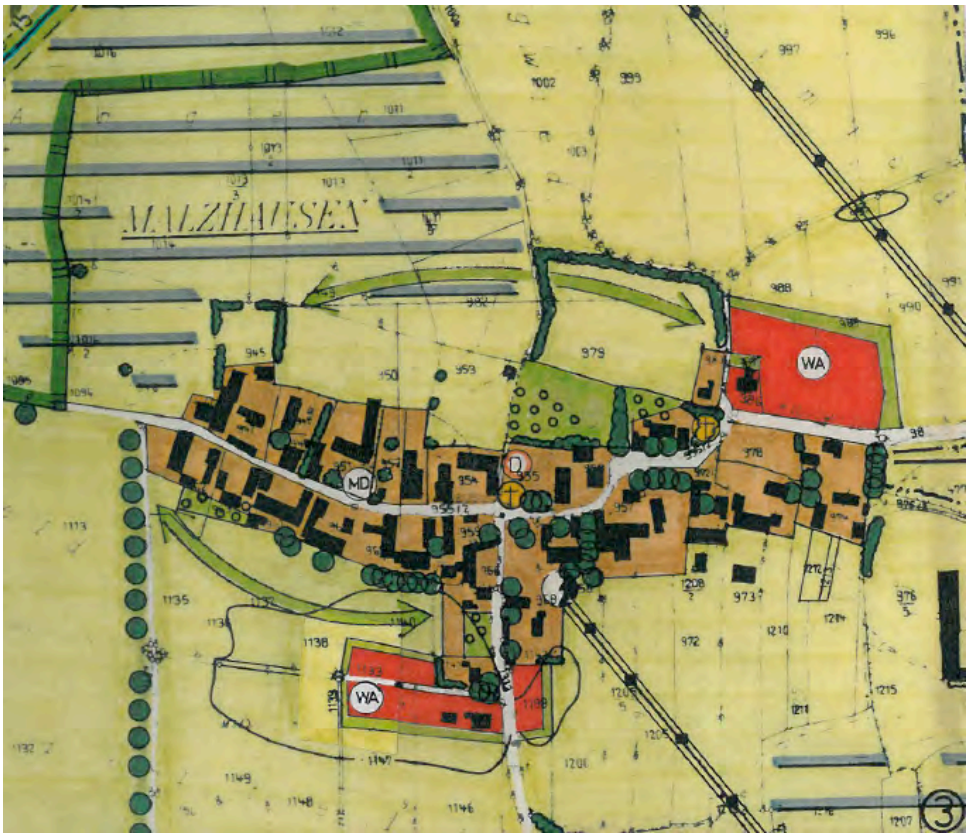


Übersichtslageplan Langenmosen mit Malzhausen und Winkelhausen; Quelle: bayern atlas

Übersichtslageplan Malzhausen; weiß: Umgriff Baugebiet „Schmiedfeld“; Quelle: bayern atlas

1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Langenmosen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplante Baufläche weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die dort geplante Bebauung reicht etwa doppelt so weit nach Osten wie jetzt geplant.



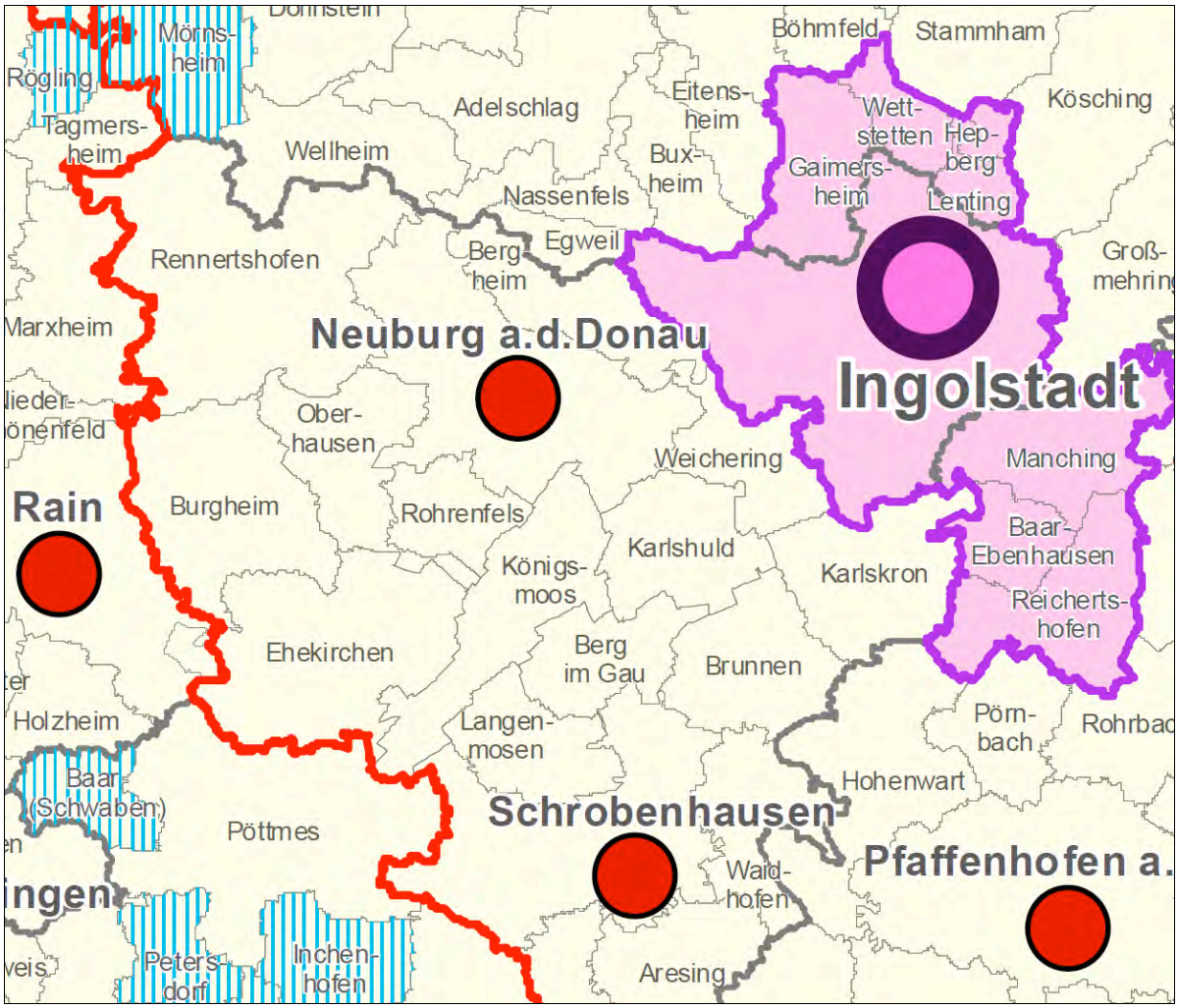
Ausschnitt FNP Langenmosen - Malzhausen

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes bestehen keine Bebauungspläne.

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Langenmosen ist kein zentraler Ort nach dem LEP. Sie liegt in der Region 10, Ingolstadt direkt nordwestlich Schrobenhausen. Schrobenhausen ist neben Pfaffenhofen a.d. Ilm, Neuburg a. d. Donau und Eichstätt eines der Mittelzentren um das Oberzentrum Ingolstadt.



Auszug LEP 2017 „Strukturkarte“

Nach laufender Mitteilung der Höheren Landesplanungsbehörde in anderen Verfahren bestehen hierzu folgende Erfordernisse:

RP 10 B 1111.5: (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Hinweise:

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).“

1.7 Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht:

Die Gemeinde Langenmosen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 110 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.

Von diesen 110 Baulücken befand sich ein Grundstück im Eigentum der Gemeinde.

Von den restlichen 109 vorhandenen privaten Baugrundstücken (Ortsteil Langenmosen 96, Ortsteil Winkelhausen 9 und im Ortsteil Malzhausen 4 Baugrundstücke), die sich auf insgesamt 96 Grundeigentümer aufteilten, waren nach durchgeführter schriftlicher Befragung lediglich 2 (!) Baugrundstücke verfügbar.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs hat die Gemeinde Langenmosen zwischenzeitlich die Baugebiete „Langenmosen-Nord II" (Rechtskraft des Bebauungsplanes am 03.03.2016) mit insgesamt 16 Bauparzellen ausgewiesen und „Langenmosen-Mitte" Rechtskraft des Bebauungsplanes am 07.05.2019) mit insgesamt 19 Bauparzellen ausgewiesen.

Von den 16 Bauparzellen des Baugebietes „Langenmosen-Nord II" befanden sich 13 Bauparzellen in gemeindlicher Hand. Alle diese 13 Bauparzellen wurden in kürzester Zeit an junge einheimische Bewerber veräußert. Aufgrund eines notariell festgelegten Baugebotes wurde das Baugebiet (bis auf die 3 Einleger-Grundstücke) bereits größtenteils bebaut.

Im Baugebiet „Langenmosen-Mitte" verfügt die Gemeinde nach „Abzug" von 6 Grundstücken, die im Eigentum der jeweiligen Grundstückseinleger verblieben, über 13 Baugrundstücke. Für diese 13 Baugrundstücke liegen der Gemeinde 28 Bewerbungen vor. Somit kann die Gemeinde nur einen Teil der vorliegenden Grundstücksbewerbungen befrieden, da sie zum jetzigen Zeitpunkt im gesamten Gemeindegebiet wiederum über kein gemeindliches Baugrundstück mehr verfügt.

Von den im Jahre 2010 ermittelten, vorhandenen 109 Baulücken wurden zwischenzeitlich auch bereits 23 Grundstücke (davon 20 Baugrundstücke im Hauptort Langenmosen und 3 Baugrundstücke im OT Winkelhausen) bebaut.

Weitere 2 damals als Baulücken berücksichtigte Baugrundstücke im Hauptort Langenmosen wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage von der Baugenehmigungsbehörde als nicht bebaubar eingestuft (Außenbereich).

Ob die restlichen, im gesamten Gemeindegebiet nun noch vorhandenen privaten 84 Bauparzellen weiterhin nicht zur Verfügung stehen, wurde von der Gemeinde nicht mehr geprüft.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der zahlreichen Grundeigentümer (im Jahr 2010 teilten sich die 109 Baulücken auf 96 Eigentümer auf) eher verringert hat bzw. nicht mehr vorhanden ist.

Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen Verteuerung der Grundstücke für die einheimische, vor allem junge bauwillige Bevölkerung wegen den teilweise unerschwinglichen Kaufpreisen nicht erworben werden könnten.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Malzhausen ist somit gegeben. Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Malzhausen-Schmiedfeld" soll hier der Wohnbedarf für Einheimische, insbesondere auch für Ansässige im Ortsteil Malzhausen, gedeckt werden.

Das geplante Baugebiet umfasst hier aufgrund der besonderen Ortssituation nur Einzelhäuser bis zu 9 Bauparzellen. Für die gemeindlichen 7 Baugrundstücke (2 Bauparzellen verbleiben bei dem Grundstückseigentümer) liegen ohne Berücksichtigung der für die Bauparzellen im Baugebiet „Langenmosen-Mitte" nicht zum Zuge kommenden 15 Bewerbungen bereits für 2 Bauparzellen Reservierungen vor.

Die Ausweisung des Baugebietes „Malzhausen-Schmiedfeld" wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die bekannte, nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung im Gemeindegebiet, insbesondere auch im Ortsteil Malzhausen nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken.

Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Langenmosen, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Die Gemeinde hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Langenmosen derzeit damit beschäftigt, das zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie veröffentlichte Schreiben vom 23.01.2020 auf Grundlage der Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 07.01.2020) umzusetzen. Zudem hat die Gemeinde, um eine schnelle Bebauung von Baulücken herbeizuführen eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 BauGB erlassen.

Bei Planung früherer Baugebiete hatte die Gemeinde aufgrund der damals gewählten und auch im Rahmen des Grunderwerbs lediglich zur Verfügung stehenden Grundstückmodelle nur Zugriff auf eine geringe Anzahl an Baugrundstücken für ihr Baulandmodell, was zu einer gewissen auf dem Land durchaus üblichen generationsbezogenen Vorhaltung von leeren Baugrundstücken führte. Dies war und ist städtebaulich unbefriedigend.

Als Ergebnis wird im derzeit geplanten Baugebiet „Malzhausen-Schmiedfeld" ein Baulandmodell angewandt, das im Ergebnis in Verbindung mit den Grundstücksverträgen und dem dort rechtlich verbindlich geregelten Baugebot zu einer deutlichen Mobilisierung und Bebauung der neu entstehenden Baugrundstücke führen wird. Leerstände wie bei frühe-

ren Baugebietsausweisungen sind daher nicht zu befürchten. Beim neuen Baulandmodell wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen; auch die Erschließung wird damit wirtschaftlicher.

Seitens der Gemeinde wird in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot aufgenommen:

„Die Gemeinde Langenmosen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Malzhausen-Schmiedfeld" den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Veräußerung des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden.“

Demographische Entwicklung der Gemeinde Langenmosen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Langenmosen sind vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2019 von 1504 auf 1619 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen.

Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 01.12.2019 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 377 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 166 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 207 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 244 Einwohner,
- über 50 Jahre: 625 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Einwohnerzahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 543 Personen und somit etwas über einem Drittel der Gesamtbevölkerung der Gemeinde beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch anerkannte Asylbewerber) zu berücksichtigen .

1.8 Verkehr / Infrastruktur

1.8.1 Straßenverkehr

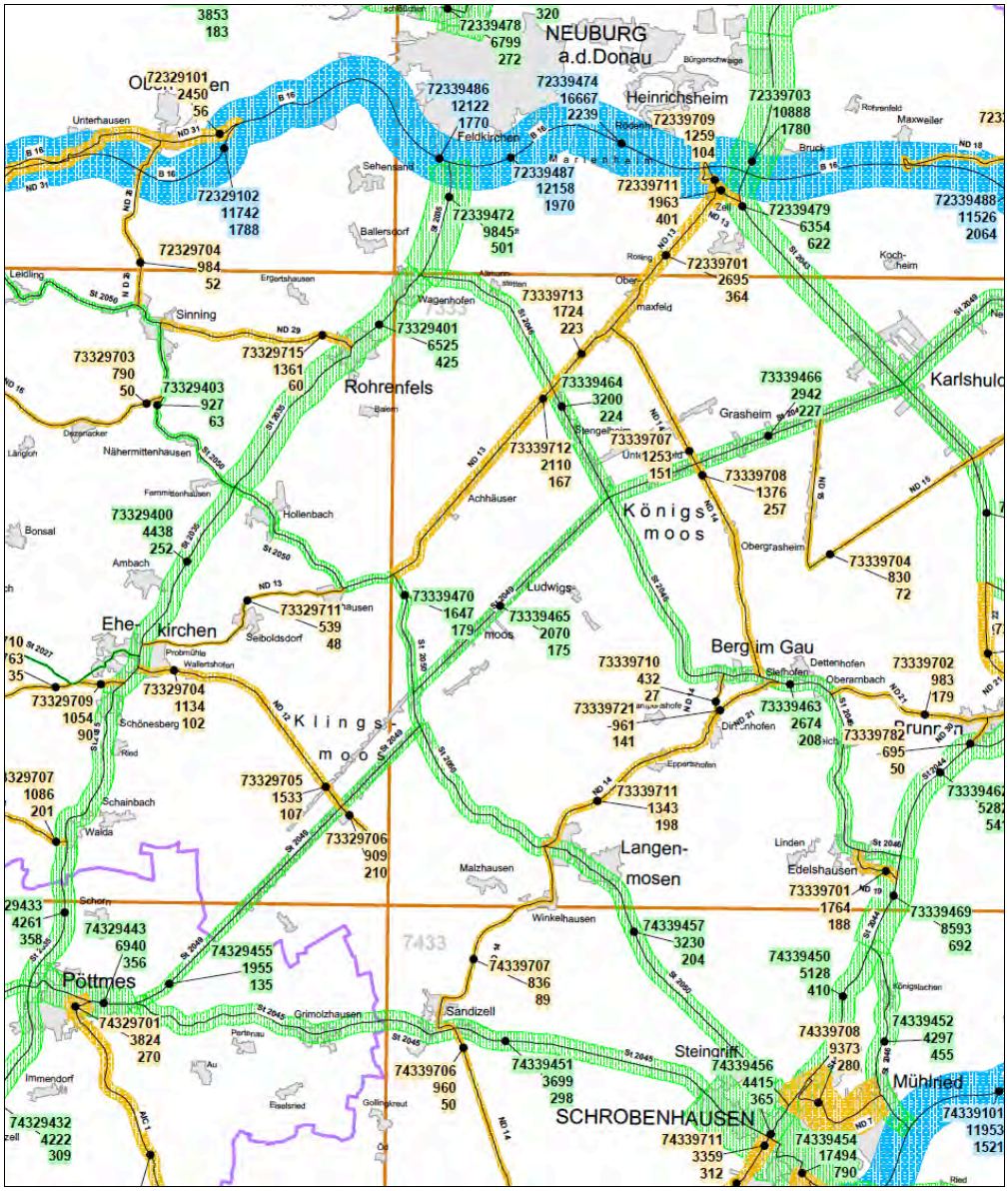
Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Straßen unterschiedlicher Kategorien.

Staatsstraßen

Die Staatsstraße 2050 verläuft direkt durch Langenmosen von Schrobenhausen in Richtung Neuburg. Für die St 2050 wurden für das Jahr 2010 Belastungen von 3.230 Kfz/24 h nördlich von Schrobenhausen/ Langenmosen gezählt, davon 204 Schwerlastverkehr. Malzhausen selbst ist über eine Gemeindeverbindungsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch den geringen örtlichen Verkehr wird voraussichtlich der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten.

Die landwirtschaftlichen Immissionen durch die angrenzenden Betriebe sind bekannt und in dem kleinen Ort als ortsüblich hinzunehmen.



1.8.2 Radwege und ÖPNV

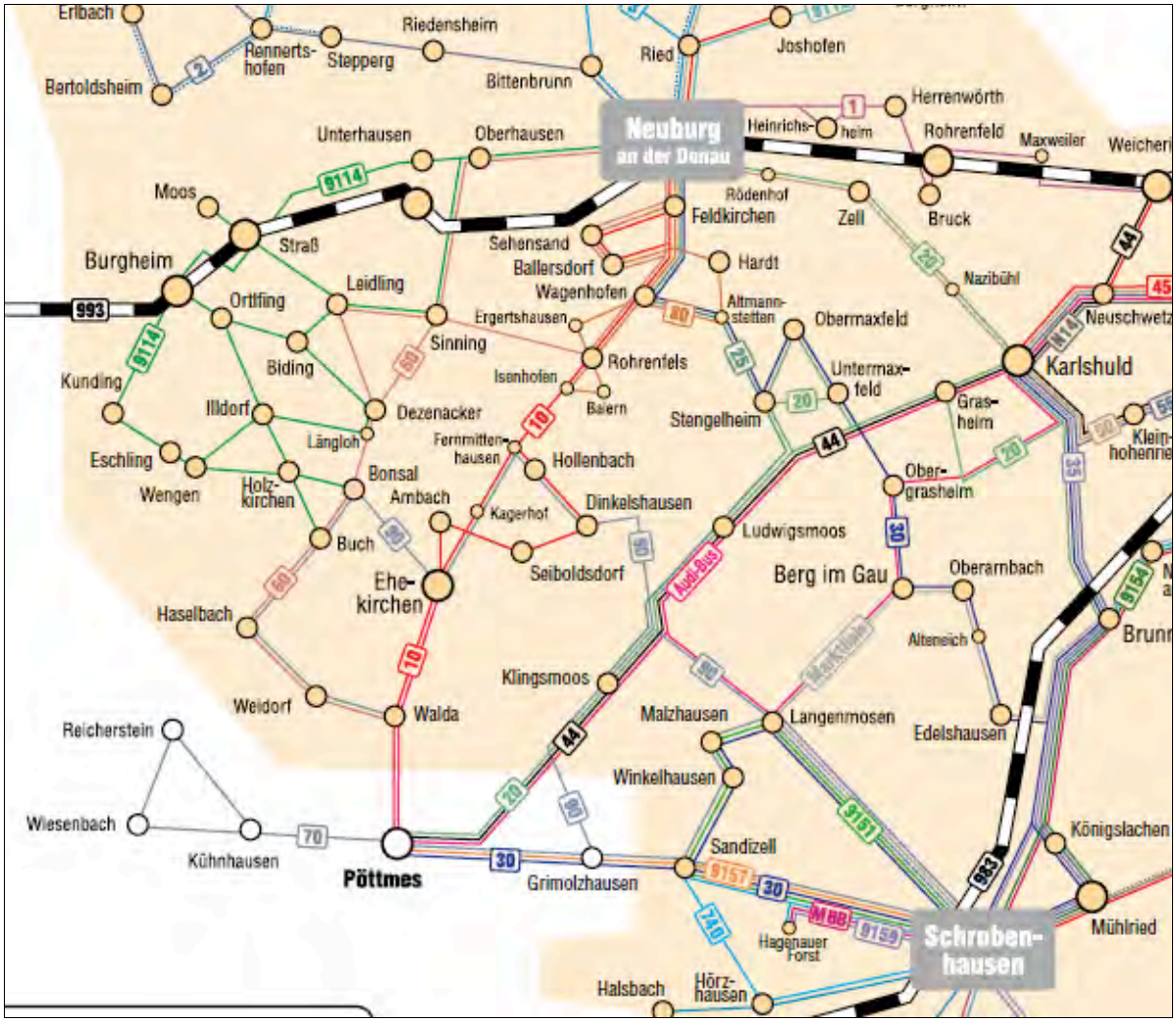
Die wenig belasteten GV-Straßen können für den Radverkehr gut benutzt werden. In Malzhausen selbst besteht eine Bushaltestelle im Ortskern. Die geplante Wohnstraße soll im Mischverkehr verkehrsberuhigt ausgebaut werden und für alle dienen.

Von der Gemeinde ist ggf. langfristig ein Ausbau eines Geh- und Radwegs von Malzhausen nach Langenmosen / Sportgelände gewünscht. Nachdem derzeit noch nicht abschließend hierüber wegen des erkennbaren Bedarfs entschieden wurde, ist eine Fläche von 2,50 m nördlich an die Fahrbahn Ortsstraße angrenzend als Doppelfestsetzung hierfür und alternativ für die Pflanzung von Bäumen im Bebauungsplan eingeplant.

Aus städtebaulicher Sicht und wegen des geringen Autoverkehrs sollte jedoch der Radverkehr im Ortsbereich von Malzhausen möglichst auf der Fahrbahn geführt werden, erst ab Ostkante der Bebauung gesondert.

Mit Verlegung des Spielplatzes an den nördlichen Sieldungsrand soll auch der Feldweg nach Osten als kurzer Anschluss an die östlichen Sportplätze verstärkt aktiviert werden.

Zum nächstgelegenen Mittelzentrum Schrobenhausen besteht ab Langenmosen eine durchgängige Radwegeverbindung. In Richtung Neuburg wurde kürzlich ebenfalls ein bis dahin fehlender Radwegeabschnitt ergänzt.



2. Bebauung

2.1 Städtebauliche Ziele und Programm

- **Bebauungsdichte:**

  GRZ 0,35 einheitlich; GFZ 0,60;

  Einzelhausbebauung mit max. 2 WE;

  2 Vollgeschosse/ Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe 10,0 m;

  Dachform: Satteldach, Walmdach / Zeltdach.

  Garagen und Stellplätze jeweils auf dem Baugrundstück.

- **Erschließung:**
  Verkehrsberuhigte Erschließung
  Anbindung an Ortsstraße im Süden zur Siedlungsstraße im Westen mit einfacher, dörflicher Schleifenerschließung (Müll – Feuerwehr - Notfahrzeuge!).
  Offenhalten einer östlichen Durchfahrt im Falle der Gebietserweiterung wie im FNP bereits vorgesehen.
  Geringe Erweiterung der Siedlungsstraße im Westen (= wg. Vorrang für Landwirtschaft)
  ländliche schmale Wohnstraße mit angerartigem Begleitgrün, Regenwasserversickerung, Vermeidung harter, linearer Straßenkanten („dörflicher Charakter“!).

- **Gemeinschaft / Soziales:**
  Ein nach Norden verlegter Spielplatz als Abschluss der Bauflächen nach Norden, Streuobstwiese als Ausgleichsfläche nach Osten, gleichzeitig Ortsrandeingrünung.

- **Ökologie:**
  Regenwasserversickerung im Bereich Straßenrandflächen / Schotterrigole;
  Dörfliches ländliches Begleitgrün entlang der Erschließungsstraßen;
  Energie: möglichst Orientierung der Wohngebäude nach Süden/ Südwesten;
  Ortsrandeingrünung zu den Ortsrändern nach Süden und Osten; im öffentlichen Straßenraum an den Standort angepasste Laubbäume;
  Pflanzpflicht auf den Privatgrundstücken;
  Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Obst- und einzelnen Laubbäumen.
- **Programm:**
  9 Einfamilien-Einzelhäuser mit Doppelgarage/ Stellplätzen;
  1,5 St/WE;

2.2 Flächensparendes Bauen

Der flächensparenden Bebauung kommt die Gemeinde in Malzhausen durch die Festsetzung von recht kleinen Baugrundstücken nach. Die beiden größeren Baugrundstücke mit 750 qm und bis 800 qm sind Wünsche der Einleger und daher notwendig, wenn die Gemeinde für die Ortsansässigen einige Bauplätze schaffen will. Diejenigen Baugrundstücke, die die Gemeinde Langenmosen für Verkäufe ausweist, betragen lediglich bei ca. 550 – 600 qm. Diese Baugrundstücksgrößen und auch die Festsetzung von Einzelhäusern entsprechen der Lebenswirklichkeit in Malzhausen. Abwegig wäre es aber, in Malzhausen städtische Hausformen wie Doppel- und Reihenhäuser oder Geschoßwohnungen festzusetzen, da hierfür erkennbar kein Bedarf und auch keine Nachfrage wäre. Daher würde damit auch nicht sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Darüber hinaus ist es ein Ziel der Gemeinde, in Malzhausen nur den ortsansässigen Bedarf zu befriedigen und die ortsplanerische Bauentwicklung auf Langenmosen zu konzentrieren, da hier auch die notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind.

Die Gemeinde Langenmosen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Malzhausen-Schmiedfeld " den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Veräußerung des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden.

2.3 Städtebauliches Konzept

Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan „Malzhausen-Schmiedfeld “; Variante 03, Schleife

Das Gebiet wird sparsam mit einer Schleifenstraße zwischen Ortsstraße und westlicher Siedlungsstraße erschlossen. Die neue Erschließungsstraße ermöglicht die Anfahrbarkeit aller Grundstücke und schafft die Möglichkeit, das Erschließungsstraßennetz zusammenhängend zu nutzen. Dies ist besonders bei Störfällen oder Straßenreparaturen von Vorteil. Durchgangs- und Schleichverkehr ist aber wegen der Netzgestaltung und der Linienführung als verkehrsberuhigte Wohnstraßen nicht zu befürchten.

Die westliche Erschließungsstraße soll – wenn möglich insgesamt – wegen des landwirtschaftlichen Verkehrs und der wenigen Autos etwas verbreitert werden. Wegen der heute oft überbreiten Fahrzeuge wird der öffentliche Straßenraum hier um 0 - 2 m nach Osten aufgeweitet. Dies soll auch bei Fl.Nr. 987/1 erfolgen, wobei hier eine Grundstückarrondierung zum einen im Süden und im Osten zur Einhaltung der Mindestabstandsfläche erfolgen soll. Insgesamt würde dieses Grundstück dann um ca. 26 qm größer werden als der Bestand.

2.4 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um die Wohnruhe nicht unnötig zu stören. Die in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können ersatzweise im Dorfkern von Malzhausen oder Langenmosen untergebracht werden, sofern hierfür ein Bedarf besteht.

2.5 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35;
- die Geschossflächenzahl wird mit 0,60 festgelegt;
- die Wandhöhe wird wahlweise zugelassen entweder mit 6,50 m als Stockhäuser mit flacher Dachneigung in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern, oder mit 4,00 m mit steiler Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend. Bei beiden Gebäudetypen können sich zweigeschossige Gebäude ergeben, wobei bei den Wohnhäusern mit 4,00 m Wandhöhe das 2. Vollgeschoss dann im Dachraum liegen wird;
- die einheitliche Firsthöhe von 10,0 m für beide Gebäudetypen;
- die Baugrenzen werden weitgehend zusammenhängend festgelegt, um den Bauwerbern möglichst Flexibilität bei der Gebäudeplanung und der Firstrichtung zu geben und unnötige Bebauungsplanänderungen zu vermeiden;
- um Spekulationen zu vermeiden und die Nachbarn nicht zu benachteiligen, wird die Mindestgrundstücksgröße bei Baugrundstücken für das Einzelhaus mit 500 m^2 festgelegt.

Es sind durchgehende Baugrenzen festgesetzt; dies erlaubt auch mehr Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke und bei Situierung der Hauptgebäude bzw. Garagen/Stellplätze.

Innerhalb der Baugrenzen können alle (Haupt-) Gebäude unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze (= Grundstücksseite, die bei Teilung der Grundstücke entsteht) herangebaut werden (Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Es wird wegen der zusammenhängenden Bauräume die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Wunsch des Gemeinderates ist hier, dass bei Grenzgaragen und einem Ausbau darüber, hier auch Hauptnutzflächen zulässig sein sollen, die bis an die Grundstücksgrenze reichen können.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

2.6 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Wohngebäude werden Sattel-, Walm-, Zelt- und höhenversetzte Pultdächer, größere Wandhöhe der Stockhäuser festgesetzt. Um die Vergrößerung der Wandhöhe im Vergleich zu den eingeschossigen Wandhöhen etwas zu kompensieren, wird für die höheren Gebäude eine flachere Dachneigung festgelegt.

Unter E, Festsetzungen durch Text, 4.1.5, wurden noch Flachdächer und Pultdächer auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen, da ansonsten oft mit vermehrten Baugenehmigungsverfahren zu rechnen wäre.

Gerade die untergeordneten erdgeschossigen Anbauten sind derzeit zeitgemäß und beliebt und könnten nur im Rahmen einer Befreiung nach § 31 BauGB zugelassen werden.

2.7 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Erschließungsstraße liegen zwischen ca. 395,65 m üNN und 399,20 m ü.NN. Die Erschließungsstraße wird nur sehr geringes Gefälle nach Süden auch wegen der erforderlichen Entwässerung aufweisen. Das Gelände steigt leicht nach Norden an und bereitet daher keine Probleme bei der Erschließung und Bebauung.

Es ist eine Bebauung mit 9 Wohngebäuden vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- mittelsteile Ziegeldächer bei EG + DG;
- flachere Walm- und Zeltdächern/ Satteldächer / höhenversetzte Pultdächer bei zweigeschossigen Gebäuden;
- rechteckiger Gebäudegrundriss.

Die Einfügung in das Gelände und die Umgebungsbebauung erfordert Sensibilität bei der Gebäudeplanung, insbesondere nach Süden und Osten und Norden zum Ortsrand.

Um zu verhindern, dass bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser aus den südlich angrenzenden nördlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen das Wohngebiet beeinträchtigt, sind innerhalb der Grünfläche am Nordrand des Baugebiets Mulden zum Auffangen und Versickern von Oberflächenwasser zu erstellen.

2.8 Grundstücke und Zufahrten

Das Gebiet wird sparsam mit einer Schleifenstraße zwischen Ortsstraße und westlicher Siedlungsstraße erschlossen.

Den aktuellen Wünschen von Interessenten folgend, sind als Vorschlag die Bauplätze mit Größen von ca. 550 m^2 – 800 m^2 für das freistehende Einzelhaus dargestellt. Die beiden größeren Grundstücke von 750 m^2 und 800 m^2 sind Einzelfall bedingt für die Grundstückseigentümer bzw. Grundstückseinleger. Die durchgehenden Baugrenzen erlauben flexible Grundstücksgrößen und bei Bedarf auch andere Grundstücksteilungen mit dem Ziel eines flächensparenden, kostengünstigen Bauens. Sie können auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes noch geändert werden.

Die Gebäudezufahrten mit Überfahrt der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind im Bebauungsplan mit teilweisen Alternativen als Hinweis aufgenommen. Dies ist bei der tiefbautechnischen Planung und bei der Gestaltung der Randstreifen und der Bepflanzung rechtzeitig zu berücksichtigen.

Bei Verlängerung und Umgestaltung der westlichen Siedlungsstraße nach Norden sollte in Abstimmung mit dem Grundeigentümer Fl.Nr. 987/1 die nordwestliche Ecke mit ca. 42 m^2 abgeschrägt, d.h. der Straßenraum etwas breiter werden. Dieser Verlust könnte nach Süden mit 49 m^2 und nach Osten (Lösung der Abstandsflächenproblematik) mit 33 m^2 wieder kompensiert werden, so dass sich hier eine Grundstückvergrößerung um ca. 26 m^2 ergibt, was für den Garten durchaus günstig wäre; allerdings soll eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

2.9 Ortsbildprägender Gehölzbestand auf dem Baugrundstück und im Umfeld

Die Hauptfläche der zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Fl.Nr.988) ist infolge der Nutzung als Intensivgrünland vollständig frei von Gehölzen. Auf den nördlichen zwei Dritteln von Flurstück Fl.Nr. 987 (Wiesenbrache) konnte sich infolge fehlender Nutzung junger Gehölzaufwuchs einstellen (insbesondere Esche, daneben Sträucher wie Schlehe u.ä.).

Das südliche Drittel des Flurstücks wird gegenwärtig als Spielpatz genutzt. Am Nordrand des Spielplatzes stockt eine stattliche Vogelkirsche (BHD ca. 40 cm). Umgeben wird der Spielplatz von einer dichten Hecke aus heimischen Sträuchern, welche akkurat gepflegt wird (Formschnitt).

Am Südrand des bereits bebauten Anwesen (Fl.Nr. 987/1), welches im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzt, wächst ein Walnussbaum (BHD ca. 30 cm).

Umfangreicher Gehölzbestand mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Ortsbild befindet sich westlich der Ortsstraße auf Fl.Nr. 979, nordwestlich und südwestlich des Planungsgebiets: neben zahlreichen alten Laubbäumen finden sich hier auch etliche Obstbäume unterschiedlichen Alters und Erhaltungszustands

3. Verkehrserschließung

Städtebauliches Ziel der Straßenführung ist hier die Verkehrsberuhigung im Sinne einer Mischfläche ohne teure Gehwege, dafür Randgrün mit Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser, und vor allem die ungefährdete Nutzung des Straßenraumes für Groß und Klein. Durchgangsverkehr kann aufgrund des Netzzusammenhanges ausgeschlossen werden.

Die Straßenräume sollen möglichst einfach als schmale Asphalt-Schleifenstraße mit ca. 3,50 m in unterschiedlicher Breite, und mit beidseitigen, unterschiedlich breiten extensiven Schotterrasenflächen angelegt werden. Außer den Grundstückszufahrten sollte auf weitere Befestigungen in Beton oder Naturstein verzichtet werden, um einen möglichst dörflichen, einheitlichen Straßenraum zu erreichen.

Wünschenswert wäre ein Verzicht auf die Einfriedungen zugunsten von ökologisch wertvollen Grünsäume entlang der Erschließungsstraßen. Die Folge sind großzügige Straßenräume, die letztlich allen Bewohnern zugute kommen und sich angenehm von den üblichen kleinkarierten Abzirkelungen vorstädtischer Wohngebiete unterscheiden. Diese ländliche Lösung erfordert aber von den Bauwilligen einen Verzicht mit dem Vorteil von Großzügigkeit im Wohngebiet.

4. Immissionsschutz i.S. des § 50 BImSchG und Geruchsimmissionen

Der erforderliche Immissionsschutz wird im Sinne des § 50 BimSchG durch die günstige Anordnung des Wohngebietes abseits von störenden Nutzungen und lauten Verkehrsstraßen

erreicht. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen sind lediglich südlich der Ortsstraße vorhanden . Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese

Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden.

In der Nähe des geplanten Baugebietes sind auf Grundstück F.INr. 973 der Gemarkung Malzhausen zwei Gewerbebetriebe (Fuhrunternehmen und Säge-/Spaltservice als Dienstleistung und Teilehandel für Mülltonnen- und Müllcontainer) angemeldet.

Hinsichtlich Gewerbe auf Fl.Nr. 973 der Gemarkung Malzhausen liegt lediglich eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1979 für die Errichtung einer Halle als Unterstellraum für Landmaschinen vor. (Bauantragsverzeichnis 16/79).

In ca. 20 m von dem Vorhaben befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Ein bisher auf Grundstück Fl.Nr. 977 angemeldeter Betrieb hat vor Kurzem seine Tätigkeit eingestellt. Eine Nutzungsänderung liegt nicht vor. Um die gesunden Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet gewährleisten zu können, soll der eingestellte Betrieb eine baurechtliche Nutzungsänderung (zu einem nicht störenden Betrieb oder reiner Wohnnutzung) beantragen.

Südlich des geplanten Baugebietes, in ca. 70 m sind auf Grundstück Fl.Nr. 973 der Gemarkung Malzhausen zwei Gewerbebetriebe (Fuhrunternehmen und Säge-/Spaltservice als Dienstleistung und Teilehandel für Mülltonnen- und Müllcontainer) angemeldet.

Hinsichtlich der Gewerbe auf Fl. Nr. 973 besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1979 für die Errichtung einer Halle als Unterstellraum für Landmaschinen (Bauantragsverzeichnis 16/79). Somit besteht für die lärmintensiven Tätigkeiten wie Säge-/Spaltservice und Handel für Müllcontainer keine Baugenehmigung. Aus diesem Grund können die Immissionsbelastungen in dem geplanten Wohngebiet durch diese Tätigkeiten immissionsschutzrechtlich nicht berücksichtigt werden.

Das südlichste Haus in dem zukünftigen WA ist nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde zu nah an der Ortsstrasse geplant. Das gesunde Leben im Wohnhaus ermöglicht die Verlegung des Hauses nach Norden und der Garage nach Süden. So kommt die Garage näher zu der Ortsstrasse. Die an der Straße stehende Garage wird als Abschirmung für die Lärmemissionen von der Straße wirken.

Die Gemeinde hat diese Anregung im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren abgewogen und überlässt dem Bauwerber aufgrund des zusammenhängenden Bauraums die Situierung seiner Gebäude.

5. Grünordnung und Artenschutz

5.1 Natur und Landschaft

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist auf einem vergleichsweise gering empfindlichen Standort am Nordostrand von Malzhausen vorgesehen. Der vergleichsweise flach nach Süden geneigte Hang, der überwiegend als Grünland intensiv genutzt wird, eignet sich gut für eine Bebauung. Angesichts des bereits geschilderten Bestands an Lebensraum- und Nutzungstypen werden bau- und anlagenbedingt keine wertvollen Lebensräume betroffen. Der Gehölzanflug im Nordwesten des Planungsgebiets besitzt aufgrund seines geringen Alters noch keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Ortsbild. Die erwähnte

Vogelkirsche am Nordrand des Spielplatzes wäre grundsätzlich erhaltenswürdig, kann bei der geplanten Bebauung aber nicht erhalten werden. Die festgesetzte intensive Ein- und Durchgrünung bietet für den Verlust umfangreichen Ersatz, trägt zur Eingriffsminimierung und zu angenehmen Wohnbedingungen bei.

Für die schadlose Behandlung des nördlich oberhalb des Plangebiets anfallenden Oberflächenwassers werden am Nordrand des Wohngebiets geeignete Vorkehrungen zur Rückhaltung und Versickerung geschaffen.

Der bisher am Westrand des Planungsgebiets bestehende Spielplatz wird an den Nordwestrand des Geltungsbereichs verlegt. Dort bildet er gemeinsam mit der im östlichen Anschluss geplanten Streuobstwiese (Fläche für kommunales Ökokonto) den im Flächennutzungsplan geforderten landschaftsgerechten Ortsrand aus.

Langfristig ist eine Erweiterung des Baugebiets nach Osten hin angedacht (vgl. Darstellung im Flächennutzungsplan); der jetzt geplante Siedlungsrand ist damit von vorläufiger Natur. Die für die privaten Grünflächen am östlichen Rand des Baugebiets festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern stellt bis zur Realisierung einer solchen Erweiterung sicher, dass die Baukörper, die über die aktuelle Planung ermöglicht werden, zur Landschaft hin hinreichend eingegrünt sind.

Ortsrandeingrünung / Private Eingrünungsmaßnahmen

Im Plan ist die Ortsrandeingrünung mit 3 m Breite festgelegt. Demnach wären für die Ortsrandeingrünung auf der Ostseite nach dieser Definition nur Obstbäume möglich. Laut Art. 48 AGBGB ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Gemäß Art. 50 (2) AGBGB sind „Stein- und Kernobstbäume“ von der genannten Regelung ausdrücklich ausgenommen. Obstbäume dürfen damit tatsächlich auch innerhalb des dargestellten Grünstreifens gepflanzt werden. Den Bauwerbern steht es darüber hinaus frei, auch andere Laubbäume aus der Pflanzenliste 1 zur Ortsrandausbildung zu pflanzen, sofern der dann geltende 4 m-Abstand bis zur Ackergrenze eingehalten und gebietseigene Pflanzware verwendet wird (s.u..). Die Bedeutung für den Ortsrand ist dabei grundsätzlich unabhängig von der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde im Zuge einer Klarstellung ein Passus eingefügt, dass Bäume, die in einem Abstand bis zu 6 m vom Ortsrand gepflanzt werden, auf das Pflanzgebot für den Ortsrand angerechnet werden. Damit werden auch die Rahmenbedingungen für eine sachgerechte Pflege der Bäume gewährleistet, was insbesondere auch einer langfristigen Erhaltung von Obstbäumen zugute kommt.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ab 1. März 2020 gemäß § 40 BNatSchG bei Pflanzungen in der freien Landschaft ausschließlich gebietseigene Pflanzware und gebietseigenes Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Voralpenland) bzw. Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden ist. Obstgehölze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zur freien Landschaft zählt neben den Ausgleichsflächen auch der Ortsrand. In der Liste werden demgemäß die Gehölze gekennzeichnet, die zwar für den Gartenbereich, aber nicht für den Ortsrand geeignet sind.

5.2 Artenschutzrechtliche Würdigung

Als Grundlage für die artenschutzrechtliche Abschätzung dienen die vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren zusammengestellten und vom Landesamt für Umweltschutz geprüften Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums, die alle in Bayern noch aktuell vorkommenden Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten und restlichen streng geschützten Arten enthalten. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden diese Arten hinsichtlich ihres potenziellen Vorkommens im Planungsgebiet geprüft.

Für die Beurteilung eines möglichen Vorkommens einer Art im Gebiet und einer möglichen Betroffenheit durch Eingriffe dienen folgende Quellen:

- Fundmeldungen der Artenschutzkartierung Bayern,
- Verbreitungsatlas Brutvögel in Bayern,
- Rote Liste der gefährdeten Tiere Bayerns,
- BIB Botanischer Informationsknoten Bayern,
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vor. Auch im Rahmen des Scopings gab es seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise auf besondere artenschutzrechtlich relevante Problempunkte.

Angesichts der Standort- und Nutzungssituation (hier: intensiv genutztes Grünland, Spielpatz und Grünlandbrache mit Gehölzanflug) ist ein Vorkommen von naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten, die den Bestimmungen des speziellen Artenschutzrechts unterliegen, nicht zu rechnen.

Gehölzbestand ist auf den überplanten Flächen nur in sehr geringem Umfang vorhanden, die bereits erwähnte Vogelkirsche weist keine Asthöhlen o.ä. auf. Im westlichen Umfeld befinden sich dagegen größere zusammenhängende Gehölzbestände, welche potenzielle Vertreibungseffekte durch den punktuellen Verlust einzelner Gehölze im Baugebiet hinreichend kompensieren können. Somit können erhebliche Schädigungen für gehölzbewohnende Tierarten als Folge der Planung ausgeschlossen werden.

Angesichts der Kulissenwirkung der westlich gelegenen Gehölze und der südlich gelegenen Bebauung ist für das Planungsgebiet auch nicht mit dem Vorkommen von Offenlandbrütern wie Kiebitz und Feldlerche zu rechnen.

Verbotstatbestände für Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind somit als Folge der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Der Turm der Pfarrkirche im Hauptort Langenmosen wurde in der Vergangenheit vom Großen Mausohr (Myotis myotis) und von Vertretern der Gattung Plecotus (Langohren) als Wochenstube genutzt.

Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Seltener werden auch kurzrasige Grünlandbereiche bejagt. Braune Langohren sind ebenfalls den Waldfledermäusen zuzurechnen. Graue Langohren gelten als typische „Dorffledermäuse“, die als Gebäudebewohner in strukturreichen, dörflichen Siedlungsbereichen in trocken-warmen Agrarlandschaften vorkommen. Angesichts der relativ großen Entfernung zur besagten Pfarrkirche kommt dem Planungsgebiet allenfalls theoretisch eine

gewisse Bedeutung als Jagdhabitat für die Fledermausart zu. Angesichts des nutzungsbedingt weitgehenden Fehlens von Kleinstrukturen dürften die für das Wohngebiet beanspruchten Flächen derzeit tatsächlich ohne nennenswerte Bedeutung für die Fledermausart sein. Das grünordnerische Konzept sieht umfangreiche Neupflanzungen vor. Auch die Installation der Straßenbeleuchtung dürfte wohl mittel- bis langfristig die Bedeutung als pot. Lebensraum für das Graue Mausohr erhöhen. Dies gilt im Prinzip auch für die Gilde der gehölzbewohnenden Vogelarten. Auch für sie sind mittel- bis langfristig Verbesserungen gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten.

Fazit

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht zu prognostizieren.

5.3 Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen

Hier wird auf die Ziffer 1.2 der Begründung verwiesen.

6. Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Umgriff eingetragen, ebenfalls nicht im Denkmal viewer.

Informationen hierzu:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22.07.2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4.11.2008, Az.: 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bodendenkmäler:

DschG Art. 8.1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DschG Art. 8.2: 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.

6.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

6.2.1 Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der WZV Arnbachgruppe, Edelshausen, versorgt.

Eine gesicherte Wasserversorgung des neuen Wohngebiets mit 9 Wohneinheiten (entspricht einem Mehrbedarf von ca. 900 m^3/a) aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist gegeben. Die im Bescheid gestellten Auflagen sind einzuhalten.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

<u>Schmutzwasserbehandlung</u>

Die Gemeinde Langenmosen wird im Mischsystem und teilweise im Trennsystem (OT Malzhausen, Baugebiet „Langenmosen-Nord II“) entwässert. Das Schmutzwasser wird der vollbiologischen Kläranlage zugeführt.

Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydraulisch noch aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden.

Ein Entwässerungskonzept für das neue Baugebiet wird im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren schrittweise bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden; jedoch ist bekannt, dass in Malzhausen schwere, wenig versickerungsfähiger Untergrund besteht.

Zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ortsrandeingrünung / Maßnahmeflächen ist ein 2 - 3 m Streifen eingeplant, der auch als Versickerungsfläche dienen kann. In der privaten Eingrünungszone südlich an den Ortsrändern sind Versickerungsflächen für die Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers eingeplant.

Um zu verhindern, dass bei Starkregenereignissen o.ä. Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen das Wohngebiet beeinträchtigt, sind in der Grünfläche am Nordrand des Baugebiets Mulden zum Auffangen und Versickern von Oberflächenwasser zu erstellen. Im Ergebnis der Erschließungsplanung werden den Bauwerbern Angaben zur erforderlichen Dimensionierung der Wiesenmulden zur Verfügung gestellt. Die Mulden sind demgemäß von den Bauwerbern in Eigenverantwortung zu erstellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigen Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Ein Anschluss an den südlichen Regenkanal soll eingeplant werden als Sicherheitsmaßnahme im Zuge der tiefbautechnischen Planung.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Auf die Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 20001) wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Staatliche Gesundheitsamt weist auf die Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 20001) ausdrücklich hin.

Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Bayernwerke AG durchgeführt. Zuständig ist die Regionaldirektion Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen/Ilm. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird über eine neu zu errichtende Trafostation durchgeführt. Das Baugebiet soll verkabelt werden.

Die Einbindung der Trafostationen in das Mittelspannungsnetz der Bayernwerke AG erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Baugebietserschließung.

Die Bayernwerke AG geben zur Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet die nachstehenden Hinweise: Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Das Netz ist so ausgelegt, dass außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

6.2.5 Wertstoffe/Müll

Die Abfallentsorgung des Bio- und Restmülls ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sichergestellt. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht für die Bürger ein Wertstoffhof zur Verfügung.

Aus abfallrechtlicher Sicht sind die Erschließungsstraßen so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass je nach Straßenart und Wendesituationen Mindestanforderungen berücksichtigt werden.

6.2.6 Erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den südgeneigten Sattel-, Walm und Zeltdächern möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung.

6.2.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

6.2.8 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

6.2.9 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des WWA Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z 0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

<u>Grundwasser und Oberflächengewässer</u>

Der Gemeinde Langenmosen liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor. Der Grundwasserflurabstand ist erfahrungsgemäß nicht allzu hoch. Auf den folgenden Punkt 6.3 Baugrund / -gutachten wird verwiesen.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.

6.2.10 Telekommunikationsleitungen / Telekom

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im und außerhalb des Gebietes wird durch die Telekom geprüft. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden die Einzelmaßnahmen im Rahmen von Spartengesprächen miteinander abgestimmt. Die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch; dies gilt auch für alle anderen Leitungsführungen.

6.3 Baugrund / -gutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, zur Erschließung des Baugebietes „Malzhausen-Schmiedfeld“, Gemeinde Langmosen, durch die Fa. Crystal Geotechnik, Projekt-Nr. B201061, vom 25. Mai 2020, erstellt. Das Gutachten liegt im Verfahren mit aus und kann von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Auszug aus dem Gutachten:

3.4 Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im April 2020 wurde nur in der Kleinbohrung SDB 1 ein geschlossener Grundwasserspiegel bei einer Bohrteufe von 2,25 m unter GOK (ca. 393,57 mNHN) angetroffen. In Kleinbohrung SDB 4 wurde zudem ein Schichtwasserhorizont angeschnitten. Die genaue Höhenlage des Wasserzutritts war bei der Erkundungsmethode aber nicht definierbar.

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (Arbeitsunterlage [U6]) liegt das Baugebiet teilweise, im südlichen Bereich nahe der Kleinbohrung SDB 1, in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Hier kann es durch z.B. hoch anstehendes Grundwasser oder durch über die Ufer tretende Bäche/ Flüsse zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen.

Weitere Angaben zu Grundwasserspiegelhöhen und -schwankungen im Untersuchungsgebiet selbst liegen uns nicht vor. Gemäß den uns verfügbaren Grundwassergleichen (vgl. Arbeitsunterlage [U5]) ist im Bereich des Baugebietes allerdings mit einem Grundwasserspiegel bei etwa 393 mNN zu rechnen.

Dementsprechend muss im Untersuchungsgebiet, zumindest in den tiefer liegenden Bereichen (vgl. SDB 1), mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel, der ggf. bis nahe der Geländeoberkante reichen kann, gerechnet werden. Schichtwässer sind zudem witterungsab- hängig in jeder Tiefe, auch über dem Grundwasserniveau, möglich und zu beachten (vgl. Kleinbohrung SDB 4).

6. VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES

6.1 Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit

Die Durchlässigkeit der im südlichen Bereich des Baugebietes anstehenden Sande wurde auf Grundlage der ausgeführten Siebanalyse (Kornverteilungskurve) und diesbezüglich verfügbarer Korrelationen abgeschätzt bzw. berechnet. Der sich aus der Kornverteilung ergebende Durchlässigkeitsbeiwert kann nachfolgender Tabelle (10) entnommen werden. Eine Versickerung in den sonst anstehenden, bindigen Decklagen und tertiären Tonen ist baupraktisch nicht sinnvoll möglich.

Basierend auf den Bemessungs-kf-Werten aus Tabelle (10), die sich infolge der Korrekturen gemäß Anhang B des Arbeitsblattes DWA-A 138 ergeben, empfehlen wir, für die ***tertiären Sande*** *des Homogenbereichs B2 von einem* ***Bemessungs-kf-Wert von 1 · 10^6 m/s*** *auszugehen.*

6.2 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten

Die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vorzunehmen. Gemäß diesem Arbeitsblatt ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von kf = 1 · 10^{-3} m/s bis 1 · 10^{-6} m/s möglich.

Die Bemessungs-kf-Werte liegen somit im untersten Bereich nach Arbeitsblatt DWA-A 138 für die Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen.

Da die für eine Versickerung von Oberflächenwasser relevanten, tertiären Sande erst ab einer Tiefe von 2,4 m unter GOK erkundet wurden und das Grundwasser bereits ab 2,25 m unter GOK ansteht, müsste eine Versickerung unmittelbar in das Grundwasser erfolgen, was im Detail dann mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen wäre.

Zudem sind, wie bereits beschrieben, nach starken Niederschlagsereignissen bzw. bei Hochwässern hier auch deutlich höhere Grundwasserspiegel bis nahe Geländeoberkante möglich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser müsste somit bei möglichen, höheren Wasserständen in das Grundwasser erfolgen, was vorliegend bezüglich der Zulässigkeit dann im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen ist.

Auf Grundlage der ausgeführten Erkundungsarbeiten sind die Gegebenheiten für eine Versickerung von Oberflächenwasser in den tertiären Sanden im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes somit zumindest als schwierig einzustufen.

Falls Einrichtungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im betrachteten Baugebiet am östlichen Ortsrand von Malzhausen vorgesehen werden, sind, wie beschrieben, die Vorgaben der DWA-A 138 zu beachten. Auf einen sicheren, hydraulischen Anschluss von Versickerungselementen an die besser durchlässigen, tertiären Sande wäre bei der Bauausführung von Versickerungseinrichtungen dann zu achten. Weiterhin sind dann evtl. Regenwasserspeicher und erforderliche Überlaufeinrichtungen zu einer geeigneten Vorflut vorzusehen, um einen geregelten Oberflächenwasserabfluss auch bei Extremereignissen sicherzu- stellen, wenn die Versickerungsmöglichkeiten des Untergrundes erschöpft sind bzw. wenn Regenereignisse auftreten, die oberhalb der Bemessungs-Regenwassermengen liegen.

Die Zulässigkeit der Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund, vorliegend in den tertiären Aquifer sowie ggf. in das Grundwasser ist zudem, wie bereits erwähnt, mit der zuständigen Genehmigungsbehörde und den Fachbehörden abzustimmen. Wenn Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden, dürfen weiterhin Bauwerke (Kellergeschosse) hier- durch nicht ungünstig beeinflusst werden; die Anlagen sind diesbezüglich entsprechend anzuordnen und auszubilden.“

Aufgrund der schwierigen Verhältnisse für eine Niederschlagswasserversickerung schlägt die tiefbautechnische Planung vor, das Oberflächenwasser zu fassen und einem neu zu erstellenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser wird bis zur bestehenden Bachverrohrung geführt. Im Zuge der weiteren Planung wird hier das Erfordernis einer Regenrückhaltung geprüft.

Grundsätzlich besteht aufgrund der Rechtsverordnungen und fachlichen Hilfen ganz allgemein die Verpflichtung, soweit irgend möglich, anfallendes Niederschlagswasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, dann zu sammeln und der Verwendung z.B. als Grauwasser oder in einer Zisterne für die Gartenbewässerung zuzuführen, und dann nachrangig ist die Gemeinde verpflichtet, im Rahmen der gesicherten “Erschließung”, hier mit Regenwasserkanal – das überschüssige Regenwasser – gepuffert, z.B. In Form von Zisternen mit ausreichendem Volumen – dem gemeindlichen Regenkanal zuzuführen.

6.4 Grundstücksverhältnisse und Neuordnung

Für eine Wohnbebauung müssen zweckmäßige Baugrundstücke durch Neuparzellierung geschaffen werden. Straßennamen und Hausnummern im geplanten Wohngebiet werden dem Vermessungsamt so bald wie möglich mitgeteilt. Das mit der Erschließungsplanung befasste Ing.Büro wird dann frühzeitig beauftragt, die Koordinaten der geplanten Flurstücke so frühzeitig wie möglich zu übermitteln.

6.5 Fernmeldetechnik und Leitungsführung

Die fernmeldetechnische Versorgung muss im Planbereich erweitert werden. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes ist eine Verlegung aller Kabel und Leitungen nur unterirdisch möglich. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung. Sie scheidet deshalb aus städtebaulichen Gründen aus und würde zudem dem Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers zuwiderlaufen.

7. Flächenbilanz

Hinweis: Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!

	Einzelhäuser	5.645 qm
	Versorgungsfläche (Trafo)	27 qm
	öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg neu einschl. Verkehrsgrün	1.543 qm
	öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg neu	70 qm
	öffentliche Grünfläche (Straßenerweiterung Westseite)	235 qm
	öffentliche Grünfläche "Spielplatz" (Verlegung!	580 qm
	Ausgleichsflächen (Fürs Ökokonto!)	1.120 qm
	Umgriff Flächenbilanz gerundet	9.220 qm

8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der geltenden Satzungen oder über einen Erschließungsträger abgerechnet.

9. Anregungen aus dem Bebauungsplan-Verfahren

9.1 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 15.01.2020

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

9.2 Deutsche Telekom Technik, Landshut, Schreiben vom 17.02.2020

Im Geltungsbereich südlich entlang der Ortsstraße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig).

Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

9.3 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Schreiben vom 21.01.2020

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband der Arnbachgruppe sichergestellt.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

3. Abwasserbeseitigung

3.1 Schmutzwasser-/Mischwasserbehandlung

Der Ortsteil Malzhausen ist über eine Druckleitung an die Kläranlage Langenmosen angeschlossen. Die Abwässer von Malzhausen werden in der Kläranlage Langenmosen (Scheibentauchkörperanlage, Bemessung: 2.200 EW; derzeit ca. 1.533 EW angeschlossen) gereinigt. Abwasserintensive Betriebe sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Anlage entspricht dem Stand der Technik und ist aufnahmefähig. Ein ausreichend leistungsfähiger Vorfluter (Launagraben; Gewässer III. Ordnung) ist vorhanden.

Das geplante Baugebiet „Malzhausen-Schmiedfeld" wurde in der damaligen Generalentwässerungsplanung des Ing.-Büro Wipfler vom 12.09.2003 als Prognosegebiet berücksichtigt.

Grundsätzlich sollte die Hydraulik der dem Baugebiet nachfolgenden Kanäle anhand des Generalentwässerungsplans überprüft werden, ob diese noch ausreichend bemessen sind.

Der bauliche Zustand dieser Kanäle sollte zudem überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren, sofern dies nicht schon geschehen ist.

Die Entwässerung im Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01 .03.2010) auszuführen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2 Regenwasserbehandlung

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechend großer Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Pflaster mit offenen Fugen oder splittgefüllten Fugen ist bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11 .09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

3.3 Grund-/Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.