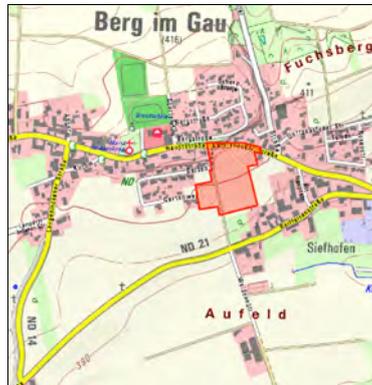


Begründung zum Bebauungsplan "An der Karl-Theodor-Straße", Gemeinde Berg im Gau



Stand: 14.07.2020
geändert: 01.03.2021
geändert: 28.06.2021
redakt. ergänzt: 24.08.2021

Gemeinde Berg im Gau

.....
Helmut Roßkopf, Erster Bürgermeister

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 Berg im Gau

Inhalt

1.	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
1.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	5
1.4	Lage im Raum, Standortwahl	5
1.5	Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.6	Bestehende Bebauungspläne	7
1.7	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	7
1.8	Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht	8
1.9	Verkehr / Infrastruktur	13
1.10	Situationsfotos Umgebung und Gelände	15
2.	Bebauung	16
2.1	Städtebauliche Ziele und Programm	16
2.2	Städtebauliches Konzept	17
2.3	Art der Nutzung	18
2.4	Maß der Nutzung und Bauweise	18
2.5	Bauweise	19
2.6	Gestaltung und Einfriedungen	19
2.7	Einfügung in das Gelände	20
2.8	Grundstücke und Zufahrten	20
2.9	Mindestgröße der Baugrundstücke, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	21
2.10	Ortsbildprägender Gehölzbestand	21
3.	Verkehrerschließung	22
4.	Immissionsschutz	23
4.1	Verkehrslärm	23
4.2	Landwirtschaft und Geruchsimmissionen	28
5.	Grünordnung und Artenschutz	32
5.1	Natur und Landschaft	32
5.2	Artenschutzrechtliche Würdigung	33
6.	Energie und Nachhaltigkeit	34
6.1	Klimaschutz für Kommunen	34
6.2	Ökologische Bauleitplanung	35
6.3	Bebauungsplan	36
7.	Sonstiges	37
7.1	Denkmalschutz	37
7.2	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	38
7.3	Baugrund / -gutachten	43
7.4	Grundstücksverhältnisse und Neuordnung	46
7.5	Fernmeldetechnik und Leitungsführung	46
8.	Flächenbilanz	47
9.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	47
	<i>Anlage: Beispiel „Trenngrün“</i>	48

Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „An der Karl-Theodor-Straße“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

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

Im Gemeindegebiet sind praktisch keine Bauplätze mehr verfügbar, die nicht im Privateigentum sind. Um der anhaltenden Nachfrage nachzukommen und die Grundstückspreise in einem für Berg im Gau verträglichen Rahmen zu halten, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Erweiterung der Siedlungsfläche im Siedlungsschwerpunkt südlich der Staatsstraße zwischen Karl-Theodor-Straße und Raiffeisenstraße östlich des Gartenweges liegt zentral, ist bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aber noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Umfang von etwa 3 ha Gesamtfläche sowie auch die Größe einzelner vorgeschlagener Baugrundstücke entwickelt sich aus der städtebaulichen Situation, der konkret geäußerten Nachfrage und den üblichen Grundstücksgrößen für freistehende Wohnhäuser im ländlichen Raum.

Historie

Berg im Gau wurde erstmals 800 n. Chr. als „ad Pergon“ urkundlich erwähnt. Berg im Gau gehörte zum [Kurfürstentum Bayern](#), war aber ein Teil der geschlossenen [Hofmark Oberarnbach](#) (entstanden im Jahr 1279) der Freiherren von [Pfetten](#). Im Zuge der Verwaltungsreformen in [Bayern](#) entstand mit dem [Gemeindeedikt von 1818](#) die heutige Gemeinde.

Die Gemeinde Berg im Gau mit den acht Ortsteilen Alteneich (Dorf), Berg im Gau (Pfarrdorf) Dettenhofen (Dorf), Dirschhofen (Kirchdorf), Eppertshofen (Dorf), Lampertshofen (Dorf), Oberarnbach (Dorf) und Siefhofen (Dorf) 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 22,6 qkm umfasst, also ca. 2.260 ha, leben gegenwärtig rund 1.300 Einwohner (Stand Ende 2019). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Staatsstraße 2046 begünstigt, mit guten Verbindungen nach Neuburg und insbesondere Schrobenhausen. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 57 Einwohner pro km². Die mittlere Höhenlage beträgt 410 m üNN.

Wirtschaft einschließlich Land- und Forstwirtschaft

2014 gab es nach der amtlichen Statistik in der Gemeinde 357 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. 571 Einwohner standen in einem versicherungspflichtigen Arbeitsverhältnisse, so dass die Zahl der Auspendler um 214 höher war als die Zahl der Einpendler. Im Jahr 2010 waren 1912 ha des Gemeindegebietes landwirtschaftlich genutzt, davon 199 ha Wiesen und Weiden sowie 1711 ha Ackerland. Es bestanden 45 landwirtschaftliche Betriebe

Bildung

Es gibt folgende Einrichtungen (Stand: 2015):

- Errichtung Kindertagesstätte (viergruppig)
- Volksschule: mit 13 Lehrern und 158 Schülern (Quelle: Wikipedia).

1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nach der Novelle des BauGB vom Mai 2017 ist die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann ggf. auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren 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.“*

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b i.V. mit 13 a BauGB

Überschlägige Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

33 Bauparzellen; Nettobauland 20.282 m²; GR 0,35;

Grundfläche 20.282 m² x 0,35; GR max. 7.099 m²

Überschlägig zulässige Grundfläche aufgrund Festsetzungen 7.099 m²

Zulässige Grundflächen 7.099 m² = <<< 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB)

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 (Wohngebiete; ≤ 0,35 des Leitfadens, daher „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad“), der geplanten Grundstücksgrößen, der neu zu pflanzenden Gehölze, der öffentlichen Grünflächen und der neu zu schaffenden und gesicherten Randeingrünungsflächen bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Durch den Abstand der Baufenster und der getroffenen Regelungen des Pflanzgebotes ist die Umsetzung der Randeingrünungsflächen, der Straßenbegleitgrünflächen und der öffentlichen Grünflächen gesichert.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 / § 30 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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 Berg im Gau dadurch berücksichtigt, dass nach gemeindlicher Ermittlung Potentiale der Innenentwicklung nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Berg im Gau leider eng begrenzt ist (s.a. Ziffer 1.8, Seite 8).

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Karl-Theodor-Straße“ handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige „Lückenfüllung“ im Anschluss an bereits bebaute Flächen im Osten, Norden und Westen zwischen bereits bestehender Bebauung, die direkt an die Karl-Theodor-Straße im Norden anschließen. Die neue Bebauung bildet nach Süden einen klaren Ortsrand.

Die Grundstücke sind durch die Gartenstraße im Westen und die Raiffeisenstraße etwas weiter im Süden begrenzt. Auch hinsichtlich Kanal und Wasser ist das Gebiet kostengünstig zu erschließen, so dass auch keine unwirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich sind.

Die Grundstücke befinden sich im Gemeindebesitz bzw. sind vor Einleitung der Bauleitplanverfahren für bauliche Zwecke gesichert. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und ortsplanerisch schlüssig. Ausgleichsflächen werden auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB nicht erforderlich, d.h. für die Landwirtschaft entstehen weniger Flächenverluste.

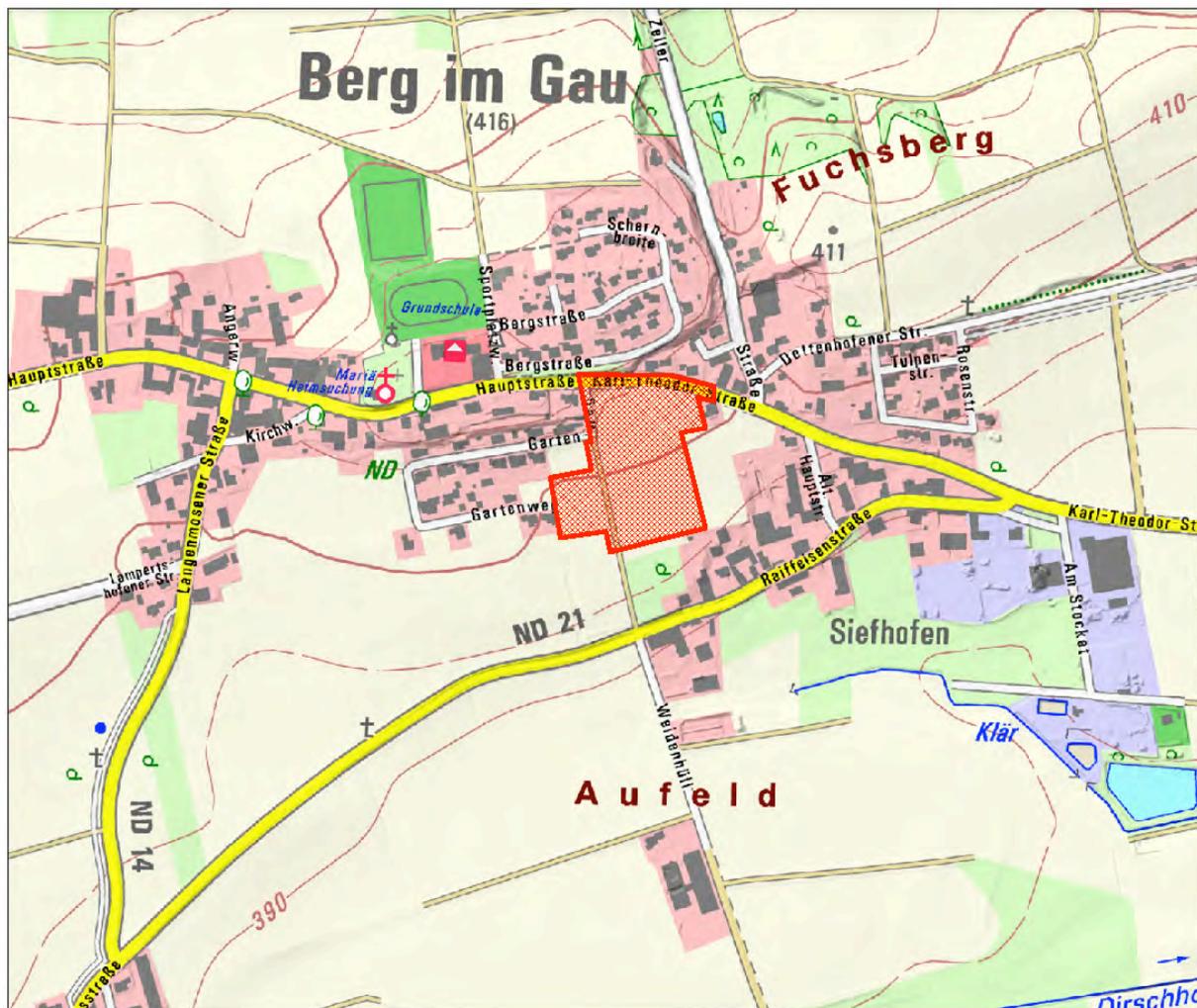
1.4 Lage im Raum und Standortwahl

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort liegt verkehrlich günstig und ist gut angebunden an die leistungsfähige Karl-Theodor-Straße (Staatsstraße 2046).

Die Topographie fällt leicht nach Süden ab (bevorzugter Südhang bei Bebauungen!). Die Geländehöhen gemäß aktueller Vermessung bewegen sich zwischen knapp 410 m üNN im Nordwesten und gut 395 m üNN im Südosten. Dies entspricht einem Südhang mit etwa 5 - 6 % Neigung („Sonnenhang“). Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt zwischen 300 und 500 m / < 5 min.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine tachymetrische Geländevermessung durchgeführt, ebenso wurde bereits ein Baugrundgutachten / Altlastenuntersuchung erstellt. Damit können auch die Oberkante Rohfußboden der Gebäude Erdgeschoss festgesetzt werden, wobei hier eine Vorplanung der Erschließungsstraße zweckmäßig ist durch ein tiefbautechnisches Ingenieurbüro.



Übersichtslageplan Berg im Gau; Quelle: bayern atlas

1.5 Vorgaben des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Berg im Gau besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt im Norden Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, im Westen Gemeinbedarf mit Schule und Kirche, im Südosten mit etwas Abstand Dorfgebiet (MD) und im Osten angrenzend ebenfalls MD dar.

Die betreffende Fläche „An der Karl-Theodor-Straße“ ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dargestellt, ein Teilbereich westlich des Feldweges als Allgemeines Wohngebiet. Bei Anwendung des § 13 b BauGB ist dies aber planungsrechtlich unproblematisch. Der FNP ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Arrondierung und Verdichtung der Siedlungsflächen im Ortsbereich Siefhofen – Berg im Gau ist städtebaulich sinnvoll und schlüssig. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die im Umfeld gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen Grundschule, Kindergarten, Sportstätten und Kirche.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) Berg im Gau

1.6 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan westlich „Am Gartenweg“, und weitere nördlich der Karl-Theodor-Straße. Der Bereich nordwestlich (Ortskern Berg im Gau) und östlich des neuen Baugebietes ist nicht durch Bebauungspläne geregelt, d.h. hier gilt § 34 BauGB.

1.7 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Berg im Gau 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.

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

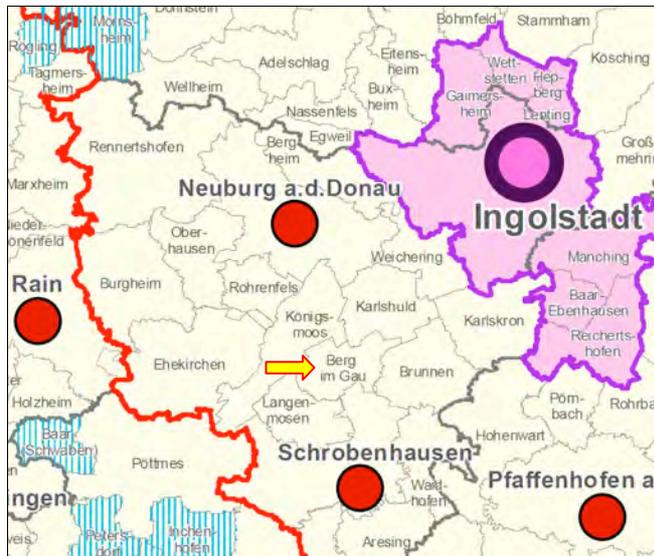
Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist.

Um den Erfordernissen zum Flächensparen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG, LEP 3.1 (G), RP 10 B I 2.1 (G) und RP 10 B III 1.1.1 (G) Rechnung zu tragen, sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auch verdichtete Siedlungsformen und Bauweisen berücksichtigt werden. Eine Beschränkung der Siedlungsformen auf ausschließliche flächenintensive Einzel- und Doppelhausbebauung wird kritisch gesehen. Gegebenenfalls wäre darzustellen, wie die Grundsätze nach LEP 3.1 in der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt werden.

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)).“



Auszug LEP 2017 „Strukturkarte“



Auszug Regionalplan Ingolstadt

1.8 Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht

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

Der Standort des neuen Baugebietes liegt im Schwerpunkt des Siedlungskörpers von Berg im Gau und ist durch die Hauptverkehrsstraße gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch den schönen Südhang ist das Gebiet energetisch optimal für eine hochwertige Wohnbebauung geeignet.

Nennenswerte alternative Bauflächen sind im Ortsteil Berg im Gau derzeit nicht vorhanden.

Im Gemeindegebiet sind nur noch eine begrenzte Anzahl, jedoch nicht verfügbare Bauplätze vorhanden.

Die Gemeinde selbst verfügt zurzeit über keine Bauflächen um den vorhandenen Bedarf zu decken.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 75 mögliche Bauflächen (Bauparzellen/Baulücken) vorhanden.

Von diesen bebaubaren Grundstücken waren damals neben 3 gemeindlichen Baugrundstücken noch 17 private Grundstücke (im Ortsteil Berg im Gau 1 Baugrundstück, im Ortsteil Siefhofen 3 Baugrundstücke, im Ortsteil Alteneich 13 Baugrundstücke) verfügbar.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde Berg im Gau im gesamten Gemeindegebiet über 2 gemeindliche Baugrundstücke. Eines der Baugrundstücke im Ortsteil Alteneich (Baugebiet „Hözlberg“) steht kurz vor dem Verkauf (mit Baugebot, notarieller Termin ist vereinbart); das zweite Baugrundstück im Baugebiet „Am Gartenweg“ dient bis zur Verwirklichung des geplanten Baugebietes „An der Karl-Theodor-Straße“ als provisorischer Wendehammer.

Die Gemeinde Berg im Gau hat zuletzt im Jahre 2013 mit dem Baugebiet „Am Gartenweg“ ein für die Gemeinde größeres Baugebiet mit 20 Bauparzellen ausgewiesen, in dem wie angeführt nur noch ein Baugrundstück (Nutzung als Wendehammer) eingeschränkt verfügbar ist.

Bei der Ausweisung des Baugebietes „Hözlberg“ (Rechtskraft Bebauungsplan im Jahr 2018) handelte es sich um eine Innenraumverdichtung mit insgesamt acht Bauparzellen.

Von diesen 8 Bauparzellen waren 3 Baugrundstücke „Einlegergrundstücke“.

Von den 5 der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücke wurden zwischenzeitlich 4 Grundstücke mit Baugebot veräußert; ein Grundstück steht kurz vor dem Verkauf.

Von den im Jahre 2010 ermittelten, verfügbaren 17 privaten Grundstücke sind insgesamt noch 9 Grundstücke unbebaut; davon jedoch zwischenzeitlich 5 Baugrundstücke mit Baugebot veräußert.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ am 03.09.2019 waren bis auf die 2 vorstehend angeführten Baugrundstücke alle gemeindlichen Baugrundstücke mit Baugebot veräußert und von den privaten Grundstücken waren lediglich noch 49 Grundstücke, über die die Gemeinde jedoch nicht verfügen kann, unbebaut.

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 Grundeigentümer 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, aufgrund der unerschwinglichen Kaufpreise, nicht erworben werden können.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen in der Gemeinde Berg im Gau ist somit gegeben.

Durch das vorliegend geplante Baugebiet „An der Karl-Theodor-Straße“ sollte in der Gemeinde Berg im Gau für einen längeren Zeitraum der Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden.

Das geplante Baugebiet umfasst je nach Aufteilung (Doppel-/Einzelhäuser) bis zu 31 Bauparzellen. Von diesen 31 Bauparzellen verbleibt lediglich eine Bauparzelle beim bisherigen Grundstückseigentümer.

Die Gemeinde kann somit alle 30, in ihrem Besitz befindlichen Baugrundstücke mit entsprechendem Baugebot veräußern. Bisher liegen der Gemeinde Berg im Gau ohne Veröffentlichung in der Gemeinde für 7 Bauparzellen Reservierungen vor.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung 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 im der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Neubau Kindertagesstätte, Kindergarten, Schule usw.) beizutragen.

Die von der Gemeinde Berg im Gau durchgeführte Flächenermittlung wird als konkreter Bedarfsnachweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Die Gemeinde Berg im Gau hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leerstehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Berg im Gau 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.

Betreffend der Forderung der Höheren Landesplanungsbehörde vom 20.08.2020 wird im Rahmen der Abwägung folgendes ausgeführt:

Die nach dem Rauminformationssystem Bayern (RIS) genannten Informationen mit größeren Potentialflächen am westlichen (ca. 3 ha) und östlichen (ca. 2 ha) Ortsrand von Berg im Gau sind als Privatgrundstücke für eine Bebauung leider nicht verfügbar.

Allerdings liegt die Fläche westlich der Langenmosener Straße ebenfalls im Außenbereich; gleiches gilt für die dem Ortsteil Siefhofen zuzuordnende Fläche östlich der Rosenstraße, dazu noch in der möglichst als Trenngrün freizuhaltenden Fläche nach Dettenhofen hin.

Aus ortsplanerischen Gründen wären beide Flächen unabhängig von ihrer Darstellung im FNP letztlich durchaus nicht unproblematisch (Voraussetzung für eine Ausweisung dieser Flächen wäre ebenfalls die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne).

Dies gilt besonders für die genannte östliche Fläche.

Dagegen ist die Baufläche an der Karl-Theodor-Straße mittig in der Ortsstruktur von Berg im Gau auch städtebaulich die beste Lösung, was das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen in seiner Stellungnahme ausdrücklich würdigt.

Die Gemeinde Berg im Gau ist daher der Auffassung, dass der aufzustellende Bebauungsplan durch die ideale Einbindung der Neubauf Flächen in die Ortsstruktur das im Sinne des § 13 b BauGB weiter gefasste Ziel „Innenentwicklung“ besonders berücksichtigt.

Verdichtete Siedlungsformen sind entlang der Karl-Theodor-Straße mit der geplanten Doppelhausbebauung durchaus vorhanden, darüber hinaus sind mit den Mindestgrundstücksgößen von 500 m² für das Einzelhaus, und 300 m² für die Doppelhaushälfte klare Hinweise zum Flächensparen erkennbar.

Es entspräche aber nicht der Lebenswirklichkeit, in Berg im Gau besonders verdichtete städtische Wohnformen wie Reihenhäuser und Geschossbauten festzusetzen, für die vor Ort keine Nachfrage bzw. kein Bedarf besteht.

Dies würde letztlich nur zu städtebaulichen Missständen wie Baulücken bzw. Brachflächen führen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Berg im Gau ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts beauftragt hat.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Konzepts sollen u. a. auch eine Nutzbarmachung vorhandener Potenziale, insbesondere hinsichtlich einer Innenentwicklung untersucht werden.

Bei Planung früherer Baugebiete hatte die Gemeinde aufgrund der damals gewählten und auch im Rahmen des Grunderwerbs lediglich zur Verfügung stehenden Grundstücksmodele 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 „An der Karl-Theodor-Straße“ ein Baulandmodell angewandt, das im Ergebnis in Verbindung mit den Grundstücksverträgen und dem rechtlich verbindlich geregelten Baugebot zu einer deutlichen Mobilisierung und Bebauung der neu entstehenden Baugrundstücke führen wird. Leerstände wie bei früheren Baugebietsausweisungen sind daher nicht zu befürchten. Beim neuen Baulandmodell wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und die Erschließung wird wirtschaftlicher.

Seitens der Gemeinde ist darüber hinaus vorgesehen, in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot („*Bauzwang*“) aufzunehmen. Wie bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde praktiziert, wird den Bauwerbern ein Bauzwang von 5 Jahren auferlegt werden; hierzu wird der Gemeinderat jedoch zu gegebener Zeit Beschluss fassen. Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch Asylsuchende) zu berücksichtigen.

Demographische Entwicklung der Gemeinde Berg im Gau

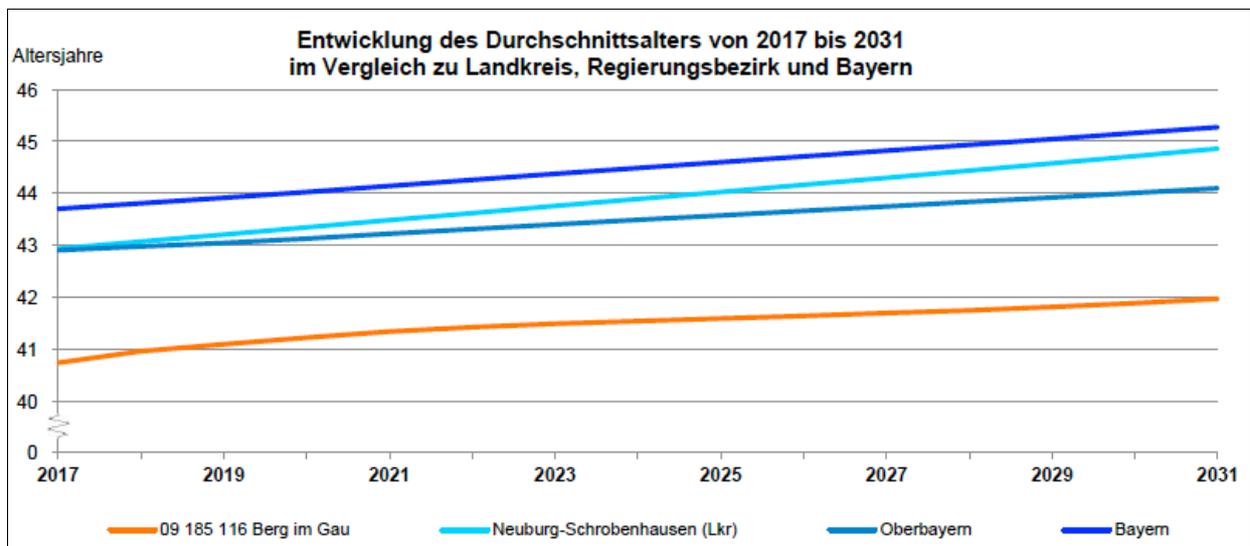
Die aktualisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Bayern für 2017 – 2031 sagt für Berg im Gau* folgendes aus:

2017: gesamt 1.281 Einwohner (264 P < 18 Jahren, 837 P < 18 – 65 Jahren, 180 P ≥ 65)

2031: gesamt 1.510 Einwohner (340 P < 18 Jahren, 870 P < 18 – 65 Jahren, 310 P ≥ 65)

Die Prognose geht damit für 14 Jahre (ab 2017) von zusätzlichen 229 Einwohner aus.

Bei \varnothing 2,3 Einwohner pro Wohnung wären etwa 100 WE erforderlich für den Zeitraum bis 2031. Bei einer Siedlungsdichte von ca. 10 – 15 WE / ha wären ca. 6,70 – 10 ha Wohnbau-land brutto erforderlich, allerdings aufgeteilt auf die nächsten 14 Jahre. Damit könnte mit dem vorliegenden Bebauungsplan „An der Karl-Theodor-Straße“ mit ca. 3 ha etwa 1/3 des mittelfristigen Bedarfs realisiert werden.



* Quelle: Beiträge zur Statistik – A182CB 201851, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 bzw. Gemeinde Berg im Gau bis 2031, Bayerisches Landesamt für Statistik

Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB

Die Gemeinde Berg im Gau beabsichtigt, unmittelbar nach Rechtskraft und zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken zu begründen und auszuüben (vgl. Satzung vom 16.12.2020 einschließlich Anlagen 1-8)).

<http://berg-im-gau.vgem-sob.de/index.php?id=8379,121>

1.9 Verkehr / Infrastruktur

1.9.1 Straßenverkehr

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Straßen unterschiedlicher Kategorien.

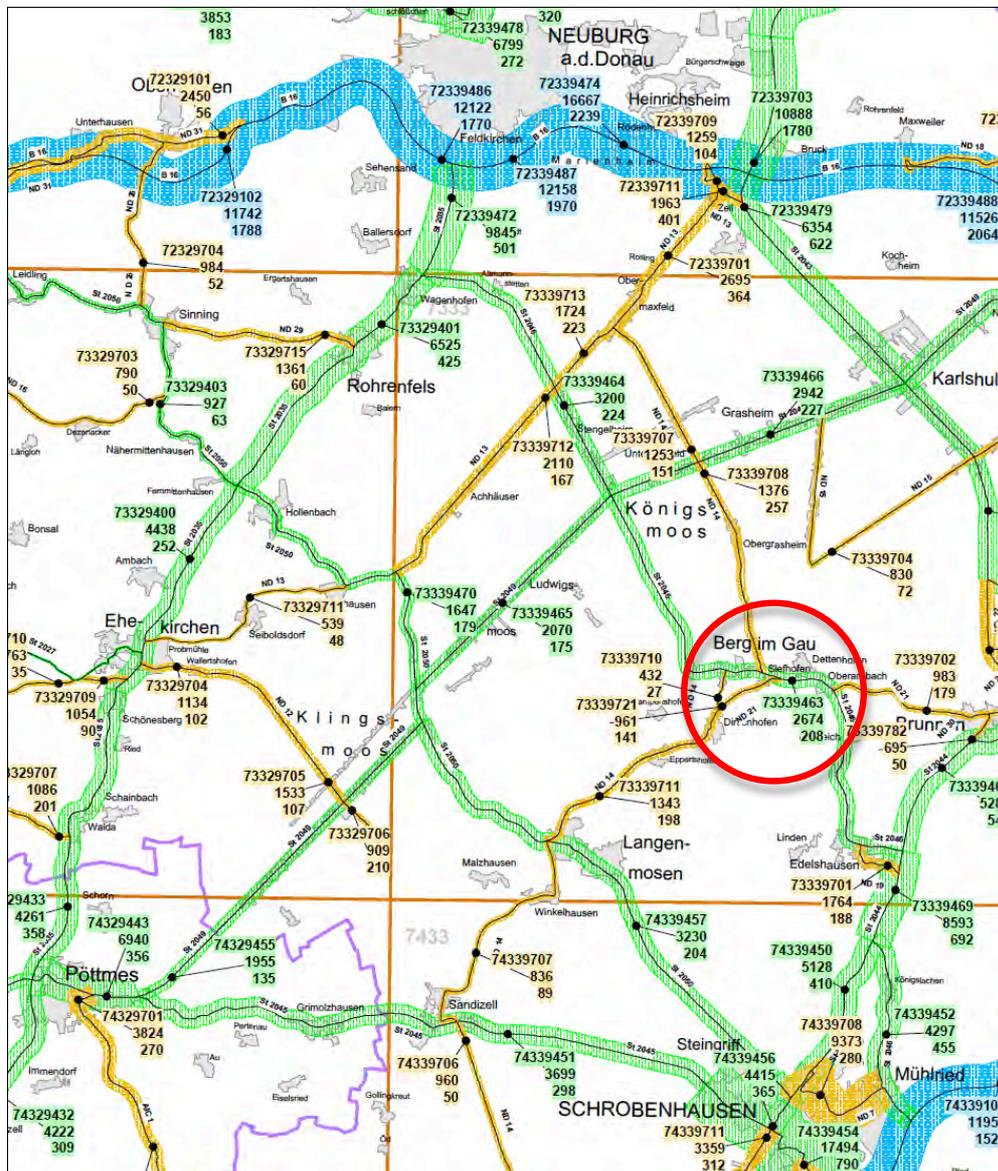
Staatsstraßen

Die Staatsstraße 2046 verläuft direkt durch Berg im Gau von Schrobenhausen in Richtung Neuburg. Für die St 2046 wurden für das Jahr 2010 Belastungen von 2.674 Kfz/24 h in Berg im Gau gezählt, davon 208 Schwerlastverkehr.

Kreisstraßen

Die Kreisstraße ND 14 verläuft direkt durch Berg im Gau in Richtung Langenmosen. Für die ND 14 wurden für das Jahr 2010 Belastungen von 1.343 Kfz/24 h in Berg im Gau gezählt, davon 198 Schwerlastverkehr.

Beide Belastungen sind aus städtebaulicher Sicht als eher gering einzustufen, allerdings ist der anteilige Schwerverkehr erheblich. Im Ortskern mit Schule, Kindergarten, Sportflächen und Kirche nördlich, an den die neue Bebauung im Süden angrenzt, muss daher der Verkehrssicherheit besonderes Gewicht zukommen!

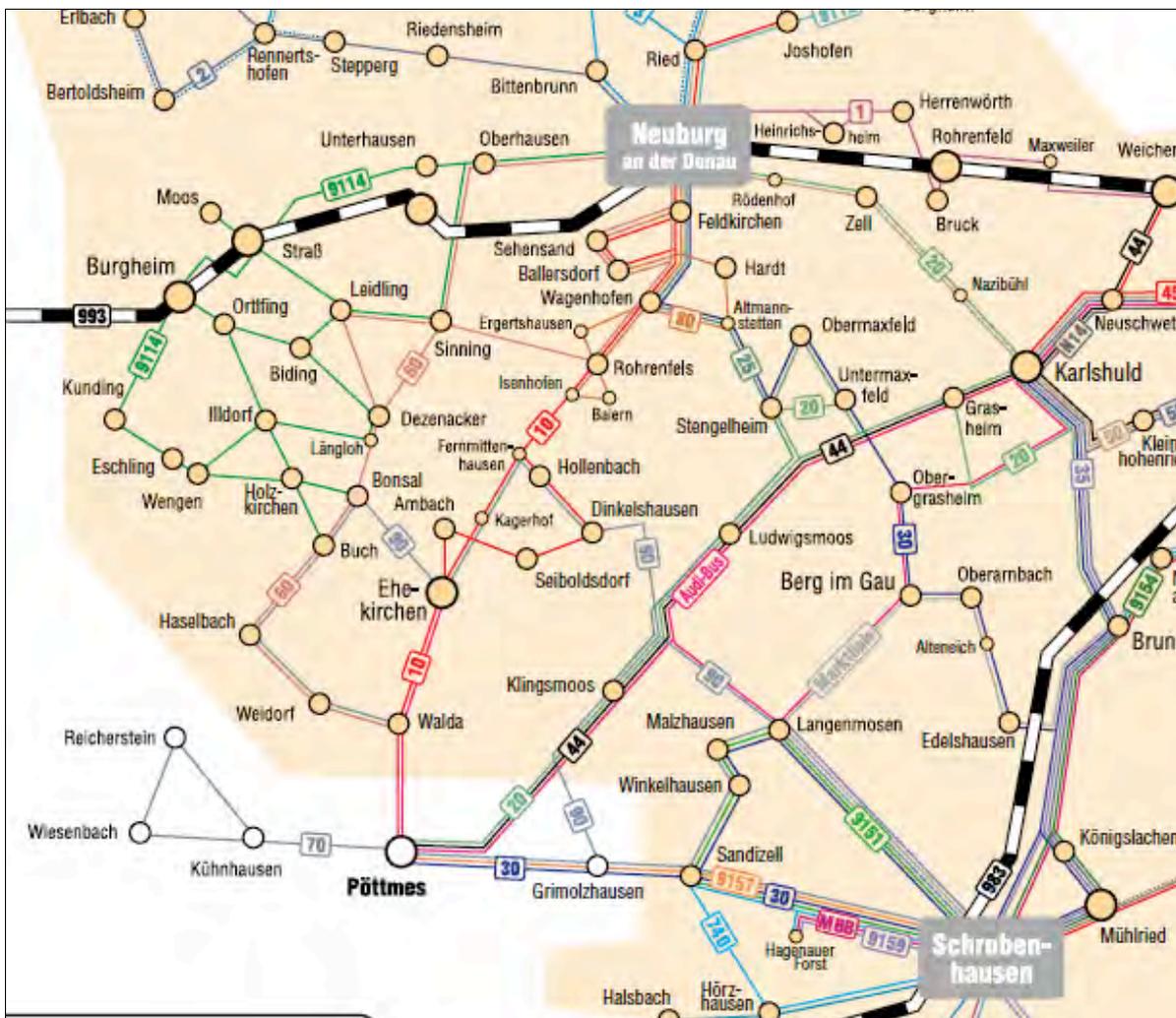


Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zur Nachtzeit wird leicht überschritten (?).

Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nach der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tagzeit und von 49 dB(A) zur Nachtzeit, die hier als Erkenntnisquelle herangezogen werden, werden eingehalten (?).

1.9.2 Radwege und ÖPNV

Außer der St 2046, die abschnittsweise bereits mit verträglichen 30 km/h geregelt ist, können die weniger belasteten GV-Straßen für den Radverkehr gut benutzt werden. In Berg im Gau selbst besteht eine Bushaltestelle im Ortskern. Ein besonderes Anliegen des Bebauungsplans muss es für die Gemeinde Berg im Gau deshalb auch sein, eine gute Durchgängigkeit des Wohngebietes zum Ortskern zu schaffen, aber auch sichere Querungsmöglichkeiten, da Schule, Kirche, Kindergarten und Sporteinrichtungen nördlich der Karl-Theodor-Straße liegen, das Baugebiet aber südlich davon.



1.10 Situationsfotos Umgebung und Gelände



Gartenweg mit Anschluss an Staatsstraße



Gartenweg nach Westen



Bebauung südlich Gartenweg



Feldweg als verlängerter Gartenweg



Historische Bebauung an der Raiffeisenstraße



Bebauung südöstlich Karl-Theodor--Straße



Bebauung nördlich Karl-Theodor-Straße



Gepl. Standort Grünfläche/ Platzgestaltung

2. Bebauung

2.1 Städtebauliche Ziele und Programm

- **Bebauungsdichte:**

GRZ 0,35 einheitlich; GFZ 0,60;

Einzelhausbebauung mit max. 2 WE;

Doppelhäuser mit 1 WE je Doppelhaushälfte;

2 Vollgeschosse/ Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe 9,50 m;

Dachformen: Satteldach, Walmdach / Zeltdach, Pultdach, versetzte Pultdächer;

Garagen und Stellplätze jeweils auf dem Baugrundstück;

- **Erschließung:**

Verkehrsberuhigte Schleifenerschließung mit sparsamer Asphaltfläche;

Anbindung zweimal an Gartenweg im Westen, Verbindung zur Karl-Theodor-Straße im Osten;

ländliche schmale Wohnstraßen mit Begleitgrün;

Trenngrün mit Fuß- und Radweg auf Trasse ehem. Feldweg

- **Gemeinschaft / Soziales:**

1 grüner Platz im Nordwesten in direktem Anschluss an die Hauptstraße;

Platzgestaltung zum Verweilen; angrenzend öffentliche Grünflächen;

im Zusammenwirken mit dem nördlichen Grün und den Querungshilfe zur Verlangsamung des Autoverkehrs in Ortsmitte mit Schule und Kirche;

Aufbau einer Nord-Süd-Grünachse zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;

- **Ökologie:**

Regenwasserversickerung im Bereich Straßenrandflächen;

Dörfliches Begleitgrün entlang der Erschließungsstraßen;

Energie: möglichst Orientierung der Wohngebäude nach Süden;

Intensive Grünordnung zu den Ortsrändern nach Süden und Osten; im öffentlichen Straßenraum und im Bereich öffentliche Parkplätze mit Laubgehölzen;

Pflanzpflicht auf den Privatgrundstücken ohne Standortfestlegungen;

Durchgrünung des Gebietes mit heimischen Obst- und einzelnen Laubbäumen;

Aufbau eines ortsbildprägenden Süd-Nord-Trenngrüns im Bereich des Anwandweges;

- **Programm:**

28 Einzelhäuser mit Doppelgarage/ Stellplätzen;

4 Doppelhaushälften mit Doppelgarage, alternativ Garage + Stellplatz;

4 öffentliche Parkplätze / Besucherparkplätze;

Grünfläche / Spielplatz / Parkanlage

2.2 Städtebauliches Konzept



Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan „An der Karl-Theodor-Straße“



Aufbau einer Nord-Süd-Grünachse zur Gliederung

Die Wohnbebauung wird sparsam mit einer Schleifenstraße zwischen Gartenweg und Karl-Theodor-Straße angebunden, im Südwesten zusätzlich mit 2. Anbindung Gartenweg unter Entfall des dortigen provisorischen Wendehammers. Die östliche Zufahrt wird so situiert, dass sowohl Fl.Nr. 747/1 als auch Fl.Nr. 747 erschlossen wird. Eine Zufahrt von der neuen

Erschließungsstraße wird für den Hinterlieger gesichert. Dieser Gesamtbereich wird durch ausgeprägtes Grün gestaltet.

Die neue Erschließungsstraße ermöglicht die Anfahrbarkeit aller Grundstücke. Durch die Schleifenerschließung entfällt ein aufwendiger, ortsunüblicher Wendehammer, der Verkehr wird verträglich abgewickelt. Dies ist besonders bei Störfällen oder Straßenreparaturen von Vorteil. Durchgangs- und Schleichverkehr ist aber wegen der Netzgestaltung und der Linienführung als verkehrsberuhigte Wohnstraße nicht zu befürchten.

Zwischen der westlichen Teilbebauung und dem östlichen Baufeld verbleibt ein schmaler Trenngrünstreifen mit Fuß- und Radweg zum Spaziergehen und zur Siedlungsgliederung mit beidseitigen Blühstreifen und Baumreihe zur Bereicherung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. auch Beispielbild in Anlage).

2.3 Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Wohnruhe und das Wohnumfeld nicht unnötig zu stören, und vor allem auch deshalb, um die Verkehrsbelastung in engen Grenzen zu halten. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ist auch deshalb zweckmäßig, da § 13 b Satz 1 BauGB inkludiert, dass hier in erster Linie die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf den festgesetzten Flächen begründet wird. Auf die einschlägigen Urteile des BayVGH vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 und vom 09. Mai 2018, Az. 2 NE 17.2528 wird Bezug genommen.

Die in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden in dem Planbereich zwischen Karl-Theodor-Straße und Fußweg südlich davon mit abweichender Bauweise nur als Ausnahme zugelassen. Auch diese Festsetzung dient dazu, das Gebiet für Wohnzwecke zu sichern.

2.4 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35;
- die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,60;
- die Wandhöhe wird zugelassen mit 6,50 m als Stockhäuser mit flacher Dachneigung in Form von Sattel-, Walm- und Zeldächern, oder mit steiler Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend mit geringeren Wandhöhen. Bei beiden Gebäudetypen können sich zweigeschossige Gebäude ergeben, wobei bei den Wohnhäusern mit geringerer Wandhöhe das 2. Vollgeschoss dann im Dachraum liegen wird;
- die einheitliche Firsthöhe von 9,50 m gilt für beide Gebäudetypen;
- die Baugrenzen werden weitgehend zusammenhängend festgelegt, um den Bauwerbern möglichst Flexibilität bei der Gebäudeplanung sowie der Garagen und Stellplätze und vermeidet unnötige Bebauungsplanänderungen;

- um Spekulationen zu vermeiden und die Nachbarn nicht zu benachteiligen, wird die Mindestgrundstücksgröße bei Baugrundstücken für das Doppelhaus mit 300 m² und für das Einzelhaus mit 500 m² festgelegt; Parzelle 3 wird mit mind. 450 m² zugelassen.
- Pro Einzelhaus werden 2. WE zugelassen, pro Doppelhaushälfte 1 WE, um jeweils die erforderlichen Garagen und Stellplätze sinnvoll unterzubringen;

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).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2, zweiter Halbsatz, nachdem weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, bleibt davon unberührt.

2.5 Bauweise

Es wird wegen der zusammenhängenden Bauräume in der Regel die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für den Bereich südlich der Staatsstraße werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen mit abweichender Bauweise; hier können über den Garagen auch Hauptnutzflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, damit mehr Räume auf die ruhige Südseite eingeplant werden können.

2.6 Gestaltung und Einfriedungen

Es ist eine Bebauung mit ca. 33 Wohngebäuden vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- mittelsteile Ziegeldächer bei EG + DG (= I+D);
- flachere Walm- und Zeltdächer / Satteldächer, ebenso Pultdächer und versetzte Pultdächer bei zweigeschossigen Gebäuden;
- rechteckiger Gebäudegrundriss.

Bei der Gestaltung der Wohngebäude wird eine auskömmliche Wandhöhe von 6,50 m für Stockhäuser festgesetzt. Um die heute von vielen gewünschte größere Gestaltungsvielfalt im Sinne der Baufreiheit zu ermöglichen, werden Sattel-, Walm-, und Zeltdächer zugelassen. Um die Vergrößerung der Wandhöhe im Vergleich zu den eingeschossigen Wandhöhen zu kompensieren, werden die max. Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Damit können entweder eingeschossige, weitgehend barrierefreie Häuser mit steileren Dächern errichtet werden, aber auch übliche zweigeschossige mit flacherer Dachneigung.

Unter E, Festsetzungen durch Text, 4.1.5, wurden 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.

Wünschenswert wäre ein Verzicht auf die Einfriedungen zugunsten von ökologisch wertvoller 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 und Disziplin mit dem Vorteil von Großzügigkeit im Wohngebiet.

2.7 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der geplanten Erschließungsstraße liegen voraussichtlich zwischen 398 m üNN und 405 m ü. NN. Die Erschließungsstraße wird im Bereich der Nord-Süd-Straßen etwas größeres Gefälle aufweisen. Die neuen Steigungen betragen überschlägig zwischen 3,5 bis 5,5 %. Lediglich der Anschluss an den Bestand des Gartenweges, der bereits ausgebaut ist, beträgt etwa 6 %. Das Gelände selbst fällt stetig von Norden nach Süden.

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

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

2.8 Grundstücke und Zufahrten

Den aktuellen Wünschen von Interessenten folgend, sind als Vorschlag die Bauplätze mit Größen von ca. 300 m² – 350 m² für die Doppelhaushälfte und von ca. 500 m² – 700 m² für das freistehende Einzelhaus dargestellt. Zwei größere Grundstücke für die Einleger werden wunschgemäß mit 1.000 m² und 1.050 m² eingeplant.

Die durchgehenden Baugrenzen erlauben flexible Grundstücksgrößen und bei Bedarf auch andere Grundstücksteilungen mit dem Ziel eines flächensparenden, kostengünstigen Bauens. Die Teilungen können auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes noch geändert werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Erschließung wie auch bei den anderen in der Ortsdurchfahrt befindlichen Parzellen sinnvoll. Damit wird auch vermieden, dass für den Autofahrer die freie Strecke ohne Zufahrten entsteht, was ja gerade im Widerspruch zum angeordneten Tempo-30 stünde. Aus Sicht der Gemeinde und der Schule / Kindergarten muss alles getan werden, um die Verkehrssicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer zu erhöhen und die angeordnete Geschwindigkeit allein schon durch eine dörfliche, angepasste Gestaltung dem Autofahrer nahe zu bringen.

Im Bereich der Zufahrten der Karl-Theodor-Straße / Staatsstraße, Parzelle 3 bis 8, sind im Bereich des Grünangers die jeweiligen Zufahrten aus Gründen der Rechtsklarheit und der Verdeutlichung mit ca. 3,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist

aus Gründen der Verkehrssicherheit, einem Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße, im Bereich der Zufahrten der vorgesehene Gehweg von bisher 2,00 m auf 3,00 aufgeweitet. Hierdurch wird bei einem Rückwärtsausfahren aus der Garagenzufahrt ein Wenden des Fahrzeuges ermöglicht.

Dies ist bei der tiefbautechnischen Planung und bei der Gestaltung der Randstreifen und der Bepflanzung rechtzeitig zu berücksichtigen. Ggf. soll auf Antrag Gemeinde für diese Baugrundstücke Parzellen 3 - 8 ein übliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden, um das Staatliche Bauamt daran zu beteiligen und dem Sicherheitsaspekt planerisch Rechnung zu tragen.

2.9 Mindestgröße der Baugrundstücke, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die getroffene Aufteilung der Bauparzellen beim gegenständlichen Bebauungsplan „An der Karl-Theodor-Straße“ mit einer Mindestgrundstücksgröße von regelmäßig 500 m² für das Einzelhaus und einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² für die Doppelhaushälfte erfolgen aus städtebaulichen Gründen und berücksichtigen die Aufforderung des Baugesetzbuches nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

2.10 Ortsbildprägender Gehölzbestand auf dem Baugrundstück und im Umfeld

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind infolge der Nutzung als Acker (Fl.Nr.749 und 777) bzw. Wiese (Fl.Nr. 747) vollständig frei von Gehölzen. In der von Gräsern dominierten Böschung zwischen Karl-Theodor-Straße und Wohngebiet wurde in den letzten 7 Jahren eine Reihe von insgesamt 9 Spitzahorn-Bäumen gepflanzt, von denen nach und nach die Mehrzahl ausgefallen ist, so dass derzeit nur noch drei Exemplare als vital einzustufen sind. Angesichts des geringen Alters der Pflanzung hat diese bislang noch keine nennenswerte Bedeutung für das Ortsbild entwickelt. Da vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung ein vitales Wachstum der verbliebenen Bäume keineswegs gesichert ist, ist ein Ersatz der Baumreihe durch eine geeignetere Neupflanzung nicht nur vertretbar, sondern wünschenswert.

Die Böschung zwischen Karl-Theodor-Straße und der nördlich oberhalb gelegenen Bergstraße ist flächenhaft mit Gehölzen bestockt. Die Baumschicht wird dabei von jüngeren Waldkiefern (rund 30 Exemplare) dominiert, daneben finden sich vereinzelt Vogelkirschen und andere Laubbäume. Die relativ artenarme Strauchschicht wird von Jungwuchs von Prunus und Laubbäumen wie Spitzahorn und Esche geprägt. Sträucher wie Weißdorn und Heckenkirsche sind dabei von untergeordneter Bedeutung. In der Fortsetzung des Bestandes (bereits außerhalb des Geltungsbereichs) nach Nordosten hin zur Zeller Straße wird der Bestand zunehmend artenreicher und naturnäher. Laubbäume wie Birke treten dabei in den Vordergrund.

Der im Norden an den zum Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestand bezieht somit seine Bedeutung für Natur und Ortsbild weniger aus seinem derzeitigen Zustand (Artenzusammensetzung und Alter), sondern aus seiner Zugehörigkeit zu einer durchgängigen mehr oder weniger naturnahen Grünzäsur, die als solche zu erhalten, zu entwickeln und nach Südwesten hin fortzusetzen ist.

Südöstlich unterhalb des Geltungsbereichs liegt eine Obstwiese, die einschließlich der jüngsten Nachpflanzungen 15 Obstbäume umfasst. Als typische Struktur des dörflichen Ortsrandes, die für den Naturschutz und das Orts- bzw. Landschaftsbild bedeutsam ist, ist auch dieser Bestand grundsätzlich erhaltenswürdig.

3. Verkehrserschließung, Verkehrssicherheit und Tempo 30, Verkehrsinsel

Die Erschließung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die zwei Verkehrsanbindungen an die Karl-Theodor-Straße im Westen mit dem Gartenweg und im Osten durch die „Erschließung 2“ vorgenommen.

Die Erschließung der Parzellen 3 bis 8 erfolgt direkt von der Karl-Theodor-Straße, da die neuen Parzellen 3 bis 8 in der zum Anbau bestimmten Ortsdurchfahrt liegen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Erschließung wie auch bei den anderen in der Ortsdurchfahrt befindlichen Parzellen sinnvoll. Damit wird auch vermieden, dass für den Autofahrer die freie Strecke ohne Zufahrten entsteht, was ja gerade im Widerspruch zum angeordneten Tempo-30 stünde. Aus Sicht der Gemeinde und der Schule / Kindergarten muss alles getan werden, um die Verkehrssicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer zu erhöhen und die angeordnete Geschwindigkeit allein schon durch eine dörfliche, angepasste Gestaltung dem Autofahrer nahe zu bringen.

Die Ortsdurchfahrt wird damit als sicherer Verkehrs- und Lebensraum gestaltet und nicht als Rennstrecke. Dem dient auch die verkehrsrechtliche Anordnung von Tempo 30 im Bereich der engeren Ortsdurchfahrt; dieser Aspekt soll nach Möglichkeit aus Gründen des Lärmschutzes – wie schon in vielen anderen Ortsdurchfahrten – auch in der Nacht angeordnet werden. Hier wird ausdrücklich auf die Stellungnahme zum Verkehrslärmschutz der Staatsstraße bei der Unteren Immissionsschutzbehörde Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen verwiesen.

Es wäre städtebaulich mehr als ungünstig, für die im Norden durch Verkehrslärm belasteten Parzellen in Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung die Erschließung von Süden her anzuordnen. Durch das Abrücken der Hauszeile von der belasteten Straße und Gestaltung des Bereichs als übersichtliche öffentliche Grünfläche sind die Verkehrsbelange der Staatsstraße nach Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs nicht erkennbar beeinträchtigt.

Intern wird das Gebiet dann mit gegliederten Schleifen zwischen Gartenweg und Karl-Theodor-Straße erschlossen. Durch die 2. Anbindung an den Gartenweg im Süden unter Bebauung der Fl.Nr. 777 kann der provisorische Wendehammer dort entfallen zugunsten eines Baugrundstückes. Städtebauliches Ziel der Straßenführung ist hier die sparsame 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 weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Straßenräume sollen möglichst einfach als schmale Asphaltstraße mit ca. 4,75 m Fahrbahn und mit beidseitigen, unterschiedlich breiten extensiven Schotterrasen- bzw. Pflasterflächen angelegt werden. Außer den Grundstückszufahrten sollte auf weitere Befestigungen in Beton oder Naturstein verzichtet werden, um einen möglichst großzügigen, einheitlichen Straßenraum zu erreichen.

Die Straßenerschließung als Ring hat verkehrsberuhigend versetzte Anschlüsse im Westen zweimal an den Gartenweg und im Osten an die Karl-Theodor-Straße. Im Bereich der östlichen Zufahrt wird vorgeschlagen, die Fl.Nr. 747/1 an den neuen Straßenanschluss anzubinden und dieses Grundstück zur Staatsstraße hin zu gestalten mit drei großkronigen Laubbäumen zur Aufwertung des Ortsbildes und des Baugrundstückes. Darüber hinaus ist beim Versatz der Erschließungsstraße eine Zufahrt für die Fl.Nr. 747 eingeplant, darüber hinaus 4 öffentliche Parkplätze (Besucher!) und eine Eingrünung der Garage auf Fl.Nr. 747.

Bei Umgestaltung des Westanschlusses an den Gartenweg nach Südosten und dann nach Süden der neuen Erschließungsstraße könnte ggf. der Kurvenbereich noch etwas abgeflacht werden, besonders im Übergang zum Anwandweg nach Süden! Im südlichen Querstück der Erschließung wird ein 2 m breiter Streifen freigehalten an der tiefsten Stelle der Erschließung, um ggf. überschüssiges Wasser im Falle von Starkregen unschädlich ableiten zu können; ggf. kann hier auch später ein notwendiger Kanal bzw. Fußweg nach Süden zur Raiffeisenstraße fortgeführt werden.

Fußgängerquerungsinsel Tempo 30:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist innerhalb der grünen Straßenbegrenzungslinie die Gestaltung nur als Hinweis enthalten, die Verkehrsinsel kann also auch gestalterisch durchaus etwas anders geplant werden.

Jedenfalls soll die Insel dörflich werden und nicht als undörfliches, allein technisch geprägtes Element den Charakter einer Stadt nach Berg im Gau transportieren.

Laut. RAST 06, Seite 107 (Bild 99) und Seite 108 (Bild 100) sind verschieden große und besonders gestaltete Verkehrsinseln möglich.

Es ist ein ausgeprägtes Ziel der Gemeinde Berg im Gau, eine Verkehrsinsel mit Querungshilfe einzubauen, Tempo-30 zu unterstreichen und die Verkehrssicherheit gerade für die Schwächeren und die Kinder zu erhöhen. Derartige auch schöne, dörfliche Verkehrsinseln gibt es zahlreiche in Bayern.

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, südlich der Staatsstraße erreicht. Bei der nördlichen Hauszeile ist die lärmabgewandte Orientierung zweckmäßig. Hier ist die abweichende Bauweise festgelegt, so dass ggf. auch Garagen (-teile) überbaut werden könnten, so dass mehr ruhige Südseite erreichbar wäre.

4.1 Verkehrslärm

Nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen im Bebauungsplanverfahren ist von folgenden Sachverhalten auszugehen:

Der geplante Bebauungsbereich im Zentrum der Ortschaft Berg im Gau liegt südlich der Staatsstraße St 2046 sowie zwischen westlicher Bebauung (BP „Am Gartenweg“) und südöstlicher Landwirtschaft.

Verkehrslärm:

Gemäß Straßenverkehrszählung für den Streckenabschnitt der Staatsstraße St 2046, Stand Jahr 2015, wird folgendes durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) mit Anteil Schwerverkehr (SV) angegeben:

- DTV (2015) 2831 Fahrzeuge,
- SV-Anteil 251 Fahrzeuge.

Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme bis zum Planungshorizont (Jahr 2035) und einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h tags und 50 km/h nachts ergeben sich folgende Beurteilungspegel an der Nordseite der Wohnbauzeile:

- tags 63 dB(A),
- nachts 54 dB(A).

Aus vorgenannten Daten ist ersichtlich, dass gemäß DIN 18005 die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet -tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) – erheblich überschritten werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Die Anforderungen an ein gesundes Wohnen sind somit nicht gegeben.

Unter - der hilfsweisen - Heranziehung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird ebenso festgestellt, dass auch diese erheblich überschritten werden.

Die 16. BImSchV gilt nicht für den Fall der Planung eines Baugebietes an einer bestehenden Straße. Deren Grenzwerte sagen aber für ihren Anwendungsbereich - Bau oder wesentliche Änderung öffentlicher Straßen (sowie ...) - aus, dass sie zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erforderlich sind und eingehalten werden müssen (§§ 41, 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG).

Diese Immissionsgrenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche zu rechnen ist.

Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

Schalltechnische Untersuchung

Für die gegenständliche Bebauungsplanung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung eine schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 7304. 1/ 2020 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.11.2020, erstellt.

Mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung ist für alle betroffenen Neubauten direkt südlich der Karl-Theodor-Straße eine einheitliche Immissionsschutzregelung geschaffen im Sinne einer Gleichbehandlung. Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse wiedergegeben.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2046 berechnet und bewertet.

Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005 /3/ in Verbindung mit der 16. BmSchV /2/ und der RLS 90.

Schalltechnische Vorberechnungen haben gezeigt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 /3/ entlang der nördlichen Plangrenze eine mindestens 10 m hohe Lärmschutzwand erforderlich wäre.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an den in der Anlage 2.1 und Anlage 2.2 dargestellten Fassaden um bis zu 7 / 10 dB(A) (Tag / Nacht) überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ werden um bis zu 3 / 6 dB(A) (Tag / Nacht) überschritten. Die Ergebnisse sind auch in der Anlage 2.4 des Gutachtens übersichtlich in der Pegeltabelle dargestellt.

Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der erforderlichen großen Überstandslängen und der vorherrschenden Geländesituation nicht zielführend.

Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, vor allem zur Nachtzeit muss an den betroffenen Plangebäuden durch weitgehende Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /5/, Teil 1, Kapitel 3.16 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ von 59 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten sind.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, sind bauliche Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung bzw. Glasvorbauten (Prallscheiben, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vorzusehen.

Wegen der Lärmbelastung der Parzellen 1 – 8 wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wäre es städtebaulich zweckmäßig, die festgesetzten Garagen mit Wohn- oder Büronutzung zu überbauen. Hierzu ist eine Grenzbebauung zulässig. Damit würde einerseits die abschirmende Wirkung der Nordwand bei ca. 6 m liegen, und die Giebelseite, die hier mit Lärmpegelbereich III festgesetzt ist, würde zumindest im südlichen Bereich geschützt. Insgesamt würden mit der Garagenüberbauung die nach Süden orientierbaren Nutzflächen deut-

lich vergrößert. Daher wurde hier abweichend vom Gutachten auch die nördliche „Garagenwand“ mit dem Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet. Wird hier allein die Garage oder aber nur eine entsprechend hohe Schallschutzwand errichtet, ist natürlich Lärmpegelbereich IV nicht notwendig.

Die Lärmpegelbereiche nach D N 4109:2016-07/5/ zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in Anlage 3 dargestellt.

Auszug aus dem Gutachten:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7304. 1/ 2020 - FB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 18.11.2020 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Berg im Gau im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“, um dort weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sollen die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2046 berechnet und bewertet werden.

Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen

Die Beurteilung der vom Straßenverkehr emittierten Geräusche erfolgt nach DIN 18005 /3/ in Verbindung mit der 16. BmSchV /2/ und der RLS 90.

Schalltechnische Vorberechnungen haben gezeigt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 /3/ entlang der nördlichen Plangrenze eine mindestens 10 m hohe Lärmschutzwand erforderlich wäre.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /3/ für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an den in der Anlage 2.1 und Anlage 2.2 dargestellten Fassaden um bis zu 7 / 10 dB(A) (Tag / Nacht) überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ werden um bis zu 3 / 6 dB(A) (Tag / Nacht) überschritten.

Die Ergebnisse sind auch in der Anlage 2.4 des Gutachtens übersichtlich in der Pegeltabelle dargestellt.

Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der erforderlichen großen Überstandslängen und der vorherrschenden Geländesituation nicht zielführend.

Auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, vor allem zur Nachtzeit muss an den betroffenen Plangebäuden durch weitgehende Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /5/, Teil 1, Kapitel 3.16 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ von 59 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten sind.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Orientierung nicht möglich und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, sind bauliche Maßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung bzw. Glasvorbauten (Prallscheiben, Schiebeläden, kalte Wintergärten etc.) vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07/5/ zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in Anlage 3 dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist, wenn nachfolgende Empfehlungen in die weitere Planung einfließen.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Verkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tag- und Nachtzeit, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Abwägung der Gemeinde Berg im Gau, soweit von den Orientierungswerten der DIN 18005 hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abgewichen wird:

Die Gemeinde Berg im Gau kann auch nach Auffassung des Gutachters die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Staatsstraße St 2046 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Staatsstraße zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme, Erschließungssituation etc.) und wegen des Platzbedarfs und der Kosten nicht weiter verfolgt. Außerdem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehende Wohnbebauungen vorhanden.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Berg im Gau, Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhäuser, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhäuser zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

Das Gutachten liegt im Verfahren mit aus und kann von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

4.2 Landwirtschaft und Geruchsmissionen

An der Ost- (bis „Alte Hauptstraße“) und Südseite („Raiffeisenstraße“) des geplanten BP-Bereiches befinden sich mehrere landwirtschaftliche Höfe.

Im Zuge des Verfahrens ist - siehe auch Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.09.2020 - eine Geruchsmissionsprognose durch ein nach § 29 BImSchG anerkanntes Institut erstellen zu lassen. Hierbei ist rechtlich auch zu klären, inwieweit die passive Landwirtschaft zu berücksichtigen ist (baurechtliche Genehmigung).

Nach Mitteilung der Unteren Immissionsbehörde wird eine abschließende Beurteilung zu diesem BP-Verfahren erst nach Vorlage der Geruchsmissionsprognose erfolgen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Pfaffenhofen a. d. IIm, weist in seiner Stellungnahme vom 08.09.2020 noch auf folgenden Sachverhalt hin:

„Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe von der Mayr u. Sohn GbR, Raiffeisenstraße 4, sowie von Franz Kastl, Raiffeisenstraße 9. Beide Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet und sind große Rinderhaltende Betriebe.

Speziell der Betrieb Mayr u. Sohn GbR liegt nur ca. 20 - 30 m östlich oder südöstlich des Planungsgebietes. Hier liegen neben den Rinderstallungen auch Fahrsilobehälter sowie Dunglagerstätten welche landwirtschaftliche Emissionen erzeugen.

Der Rinderstall von Herrn Kastl liegt ca. 100 m südlich des Planungsgebietes.

Daneben entsteht durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstellen auch Staub und Lärm auch nach Feierabend und an Wochenenden.

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht sollte anhand eines Gutachtens geklärt werden inwieweit eine Wohnbebauung an die Betriebe heranrücken darf (Geruch, Lärm ...).

Die beiden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrem Bestand sowie Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.“

Aufgrund der Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde von der Gemeinde Berg im Gau eine geruchstechnische Untersuchung veranlasst, die die Gegebenheiten und machbare Veränderungen bei den landwirtschaftlichen Emissionsquellen untersucht.

Die Geruchstechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner, Ingenieure AG, Augsburg, Bericht Nr. 070-6573-01 vom 15.02.2021, kann bei der Gemeinde Berg im Gau eingesehen werden. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in den Bebauungsplan „An der Karl-Theodor-Straße“ eingearbeitet.

Dabei kommt das Büro Möhler & Partner, Augsburg, zu folgendem Ergebnis:

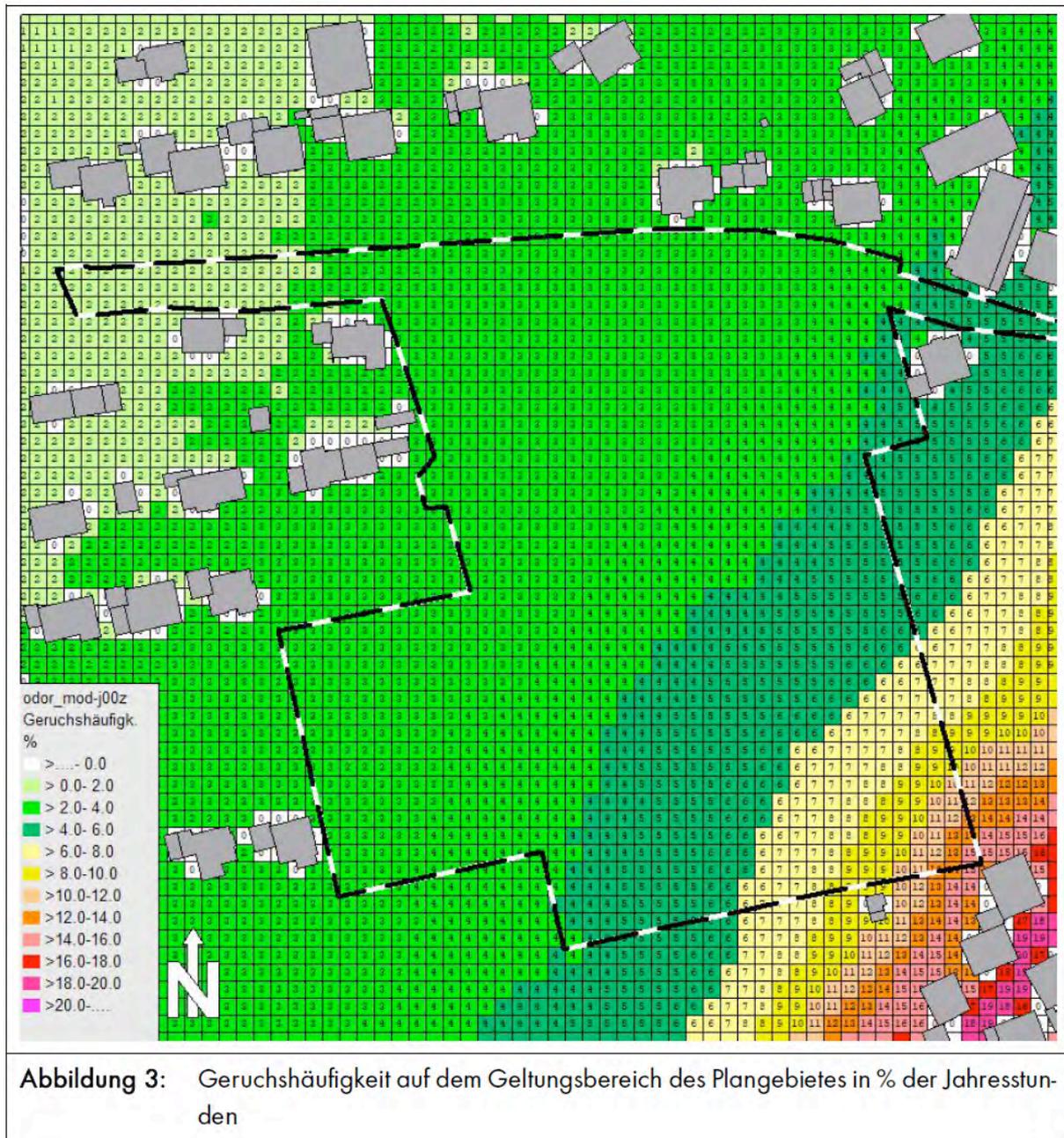
„7. Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen

7.1 Rechenergebnisse

Ausgehend von den Geruchsemissionen, den meteorologischen Verhältnissen und den weiteren Randbedingungen wurden die Geruchsmissionen im Untersuchungsgebiet durch Ausbreitungsberechnung mit AUSTAL2000N [15] ermittelt.

Für die Beurteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeiten auf einer mittleren Höhe von 1,5 m dargestellt.

Die grafischen Darstellungen der Geruchsstundenhäufigkeit innerhalb der Beurteilungsflächen im Plangebiet ist aus folgender Abbildung ersichtlich.



7.2 Beurteilung der Rechenergebnisse

Der Betrieb der Tierhaltungsanlagen im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ führt zu Geruchsimmissionen. Auf Grundlage der derzeitigen Genehmigungen und Bestandsaufnahmen der umliegenden Tierhaltungsanlagen können die Grenzwerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresgeruchsstunden) im Plangebiet größtenteils eingehalten werden. Insbesondere im südöst-

lichen Eck des Geltungsbereichs ist mit Überschreitungen der Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete von bis zu 0,15 zu rechnen.

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden Gerüche der Kategorie „belästigend“ zu- geordnet, d.h. gesundheitliche Schäden werden nicht unterstellt. Sofern das Kriterium „erhebliche Belästigung“ erreicht wird, greift der Schutzaspekt des BImSchG. Hieraus ergibt sich die Frage, ab wann eine Geruchsbelästigung als „erheblich“ einzustufen ist. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.

Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die eine zwingende Aussage dazu trifft, welche Geruchsimmissionsbelastung bei Wohn- und Mischgebiete zumutbar ist. Als Orientierungshilfe wird in der Rechtsprechung die GIRL zu Grunde gelegt. Danach ist für Wohn und Mischgebiete eine Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden grundsätzlich zumutbar.

In der vorliegenden Abbildung werden die Bereiche dargestellt in dem die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete 10 % der Jahresstunden überschreiten.



Auf den in der Abbildung 4 rot dargestellten Flächen sind demnach die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete überschritten.

7.3 Abwägung der Geruchsmissionen

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, werden die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiet teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Karl-Theodor-Straße“ überschritten und birgt deshalb für eine mögliche Wohnbebauung immissionsrechtliche Risiken.

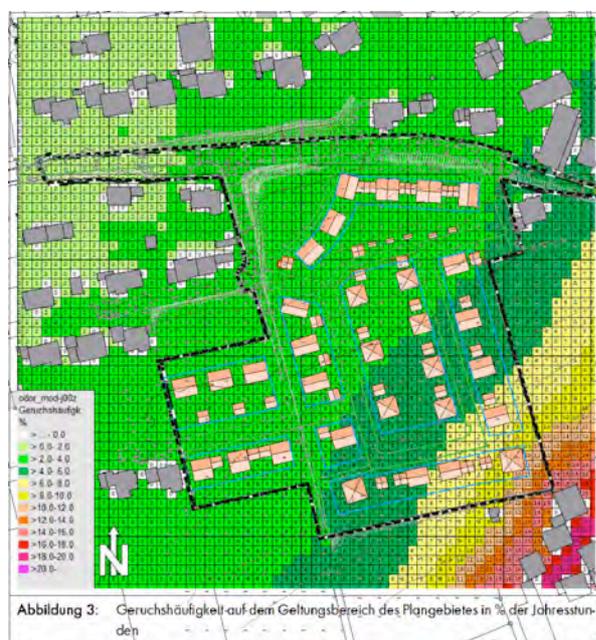
Dabei gewährleistet die Anwendung der GIRL eine hinreichend verlässliche Prognose und Beurteilung von Geruchsbelästigungen. Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, sind die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren als absolut zwingende Grenzwerte anzusehen. Die Verträglichkeit einer Geruchseinwirkung, welche über den Immissionswerten der GIRL liegt, bleibt immer eine Einzelfallbeurteilung und der Abwägung zugänglich.

Die Immissionswerte der GIRL können daher als Ergebnis der Abwägung im Verfahren der Bauleitplanung insbesondere im Übergangsbereich zum Außenbereich überschritten werden.

Dabei gibt die GIRL folgende Zwischenwerte an (Zweifelsfragen zur GIRL, Stand 08/2017 [5]):

„Beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet sind Immissionswerte von z. B. 12 bis 15 % und beim Übergang vom Außenbereich zum Dorfgebiet Immissionswerte bis zu 20 % denkbar. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich begrenzt werden.“

Im vorliegenden Fall kann von gesunden Wohnverhältnissen bei einem Geruchsmissionswert von bis zu 15 % der Jahresstunden, der nach der GIRL in einem Dorfgebiet, in dem auch gewohnt wird, ausgegangen werden und wird daher als Immissionswert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Abwägung empfohlen. Dieser Wert wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.



Überlagerung Bauflächen bzw. Gebäude mit GIRL-Gutachten Möhler & Partner, vom 15.02.2021

Die Gemeinde Berg im Gau macht sich die Abwägung in Ziff. 7.3 zu eigen. Das Gutachten liegt im Verfahren mit aus und kann von der Öffentlichkeit in der Bauverwaltung der Gemeinde Berg im Gau, Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen eingesehen werden.

5. Grünordnung und Artenschutz

5.1 Natur und Landschaft

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist auf einem vergleichsweise gering empfindlichen Standort am Südostrand von Berg im Gau vorgesehen. Im Südosten reicht die dörfliche Bebauung von Siefhofen bis direkt an das Planungsgebiet heran. Im Westen schließt das Baugebiet an die Wohnbebauung am Gartenweg an. Im Osten verbleibt mit der und Osten verbleibt mit der derzeitigen Planung noch eine Zäsur zur Bebauung von Berg im Gau bzw. Siefhofen. Der vergleichsweise flach nach Süden geneigte Hang, der bislang überwiegend als Acker intensiv genutzt wird, eignet sich gut für eine Bebauung. Angesichts des bereits geschilderten Bestands an Lebensraum- und Nutzungstypen werden für das geplante Wohngebiet keine wertvollen Lebensräume betroffen. Gehölzbestand wird nur im geringen Umfang von den Maßnahmen berührt, die an der Karl-Theodor-Straße vorgesehen sind. Die von der vorgesehenen Umgestaltung des Straßenbereichs betroffenen Gehölze (junge Ahornreihe mit erheblichen Ausfallerscheinungen und vergleichsweise homogener Prunus-Jungwuchs ist für Naturschutz und Ortsbild von untergeordneter Bedeutung und daher leicht ersetzbar.

Für die schadlose Behandlung des im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers werden im Wohngebiet und an dessen Südrand geeignete Vorkehrungen zur Rückhaltung und Versickerung geschaffen.

Am Nordwestrand des Wohngebiets soll eine Art neuer Dorfanger geschaffen werden. Die attraktiv gestaltete, vielfältig nutzbare öffentliche Grünfläche für Jung und Alt (u.a. Spielplatz) soll die Ortsmitte um Kirche, Grundschule und Wirtshaus nach Osten hin abrunden. Essenziell für die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet und in der gesamten Dorfmitte ist ein wirksames Konzept zur Beruhigung des Verkehrs auf der Staatsstraße.

Der Dorfanger soll zugleich den Grünzug, der sich vom Nordrand von Berg im Gau über den Nordrand der Zeller Straße bzw. Südrand der Bergstraße bis zur Karl-Theodor-Straße zieht, nach Südwesten hin fortsetzen. Südlich des Dorfangers sollen Bäume zu beiden Seiten des hier verlaufenden Flurwegs den Anschluss an die freie Landschaft herstellen.

Auch wenn es sich beim vorliegenden Planungsgebiet aufgrund der umliegenden Bebauung nicht um eine „klassische“ Ortsrandlage handelt, ist angesichts der dörflichen Prägung der im Osten und Südosten gelegenen Bebauung und aufgrund der Hanglage eine wirksame Durch- und Eingrünung des Wohngebiets erforderlich. Die vorgenannte Begrünung entlang des Flurwegs ist dabei auf öffentlichem Grund zu leisten, die Ausbildung des Siedlungsrandes im Süden und Westen des Wohngebiets auf privaten Grünflächen. Um dies sicherzustellen, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für die Begrünung der Randbereiche.

Um ein Wohngebiet mit angenehmem Wohnumfeld und ausgeglichenem Kleinklima zu schaffen, welches zudem einen Mindestbeitrag zur allgemeinen Erhaltung der Artenvielfalt leistet, sieht der Bebauungsplan zudem flächenbezogene Pflanzgebote vor. Sog. Schottergärten, die den zuletzt genannten Zielen diametral entgegenstehen, werden daher im Planungsgebiet ausgeschlossen.

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 Anhangs 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.

Angesichts der Standort- und Nutzungssituation auf den Flächen, die für das Wohngebiet beansprucht werden (hier: intensiv genutzter Acker, artenarmes Verkehrsbegleitgrün mit junger Baumreihe) ist hier nicht mit dem Vorkommen von naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten die den Bestimmungen des speziellen Artenschutzes unterliegen, nicht zu rechnen.

Gehölzbestand ist auf den überplanten Flächen nur in sehr geringem Umfang vorhanden, die Pflanzung der bereits erwähnte Baumreihe liegt nicht länger als 7 Jahre zurück, daher weisen die noch verbliebenen Bäume keine Asthöhlen o.ä. auf. Im nördlich der Karl-Theodor-Straße gelegenen Umfeld befinden sich dagegen größere zusammenhängende Gehölzbestände. Die bei einer Umgestaltung insbesondere der südlichen Randflächen der Karl-Theodor-Straße unmittelbar betroffenen Gehölze (praktisch homogener Prunus-Jungwuchs) besitzt ebenso wie die jungen Ahornbäume auf der Straßensüdseite keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Tierarten.

Somit können erhebliche Schädigungen für gehölbewohnende Tierarten als Folge der Planung ausgeschlossen werden. Angesichts der Kulissenwirkung der im Westen, Norden, Osten und Südosten 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.

Die überwiegend dicht, vorwiegend mit ubiquitären Grasarten bewachsenen Böschungen dürften auch für Zauneidechsen keine Bedeutung besitzen.

Der Turm der nahegelegenen Pfarrkirche wurde in der Vergangenheit vom Grauen Langohr als Wochenstube genutzt. Graue Langohren gelten als typische „Dorffledermäuse“, die als Gebäudebewohner in strukturreichen, dörflichen Siedlungsbereichen in trocken-warmen Agrarlandschaften vorkommen. Als Jagdgebiete dienen siedlungsnahen heckenreiche Grünländer, Waldränder, Obstwiesen, Gärten, Parkanlagen, seltener auch landwirtschaftliche Ge-

bäude. Ebenso werden Laub- und Mischwälder (v.a. Buchenhallenwälder) genutzt, wobei große Waldgebiete gemieden werden. Die Tiere jagen bevorzugt im freien Luftraum, im Kronenbereich von Bäumen sowie im Schein von Straßenlaternen in niedriger Höhe (2-5 m). Die Tiere überwintern von Oktober bis März als Einzeltiere in Kellern, Stollen und Höhlen, aber auch in Spalten an Gebäuden und auf Dachböden. Graue Langohren gelten als kälteresistent und bevorzugen eher trockene Quartiere mit Temperaturen von 2-5 °C (LANUV Nordrhein-Westfalen). Angesichts der nicht zu großen Entfernung zur Pfarrkirche könnte der Gehölzbestand am nördlichen Rand der Karl-Theodor-Straße eine gewisse Bedeutung für die Fledermausart besitzen. Diese Gehölzstruktur wird als solche bewusst erhalten. Damit bleibt auch diese potenzielle Funktion für die Fledermäuse weiterhin erhalten. Das grünordnerische Konzept sieht darüber hinaus umfangreiche Neupflanzungen an den Rändern des Wohngebietes vor. Dadurch wird wohl mittel- bis langfristig die Bedeutung als pot. Fledermauslebensraum noch verstärkt werden. Dies gilt im Prinzip auch für die Gilde der gehölzbewohnenden Vogelarten. Auch für sie sind mittel- bis langfristig infolge der Planung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, sondern Verbesserungen zu erwarten.

Fazit

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

Für die darüber hinaus untersuchten, nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist keine vorhabenbedingte Zerstörung von Lebensräumen i.S. des Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG zu erwarten.

6. Energie und Nachhaltigkeit

6.1 Klimaschutz für Kommunen

Förderschwerpunkt "Klimaschutz in Kommunen"

Der Freistaat Bayern unterstützt bayerische Kommunen, andere juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts, Partner der Bayerischen Staatsregierung in der Bayerischen Klima-Allianz sowie geeignete Anbieter der beruflichen Aus- und Weiterbildung bei der Durchführung von Vorhaben zum Klimaschutz (Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen) und/oder zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels.

Zielsetzung

Die Förderung soll dazu beitragen, Bayern bis spätestens 2050 zum ersten klimaneutralen Bundesland in Deutschland zu machen und unsere Heimat auch für künftige Generationen zu erhalten.

Gegenstand

Gefördert werden

- der Aufbau und/oder die Ausweitung eines Energie- und Klimaschutzmanagements in öffentlichen Gebäuden,*
- die Erstellung von Klimaschutzkonzepten und Klimaanpassungskonzepten,*
- die Teilnahme an Qualitätsmanagementverfahren mit Klimaschutzbezug,*
- die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten (klimaverträgliche Mobilitätsangebote, CarSharing),*

- *die Durchführung von Informations- und Weiterbildungsprogrammen mit Klimaschutzbezug,*
- *die Umsetzung von Vorhaben zum Klimaschutz und zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels.*

Antragsberechtigte

Zuwendungen können insbesondere bayerische Kommunen und deren Zusammenschlüsse erhalten, aber auch Kommunalunternehmen, andere juristische Personen des öffentlichen Rechts, juristische Personen des privaten Rechts (wenn sie sich mehrheitlich in kommunaler Hand befinden), Mitglieder der Bayerischen Klima-Allianz sowie geeignete Anbieter der beruflichen Aus- und Weiterbildung.

Bewilligungsbehörden

Förderanträge sind bei der örtlich zuständigen Regierung zu stellen.

Art und Umfang der Förderung

Die Förderung erfolgt projektbezogen (Projektförderung) und im Wege der Anteilfinanzierung mit folgenden Fördersätzen:

- *bis zu 70 % (für Kommunen und deren Zusammenschlüsse),*
- *bis zu 90 % (für Kommunen und deren Zusammenschlüsse in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf),*
- *bis zu 50 % (für Sonstige)*

Quelle: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/index.htm>

6.2 Ökologische Bauleitplanung

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB neben vielen unterschiedlichen Aspekten auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll demnach auf die Vermeidung zusätzlicher Emissionen, auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie geachtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Daher ist die Bauleitplanung ein wichtiges Steuerungsinstrument für einen vorsorgenden und dauerhaften Klimaschutz.

Als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten können schwerpunktmäßig genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch teilweise flächensparende Bauweisen auf dem Dorf,
- Siedlungsentwicklung mit günstiger ÖPNV-Anbindung, Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr,
- Durchgrünung von Siedlungen durch Schutz bestehender Gehölzflächen und zusätzlicher Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude an einem Südhang, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung,
- Vernetzung von Grünräumen,

- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung versiegelter Flächen,
- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume sowie naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche,
- Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen.

6.3 Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt Möglichkeiten an passiver und aktiver Energienutzung. Eine Minimierung der Energieverluste durch kompakte Bauformen und eine Maximierung der Energiegewinne durch z.B. solare Einstrahlung an einem sonnigen Südhang verbessern die Energiebilanz von Gebäuden erheblich. Aber auch die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und das Grundbedürfnis des Menschen nach Sonne und Licht fließen in die Gesamtplanung mit ein.

Zur Erreichung der bauleitplanerischen Ziele wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Als Festsetzungsmöglichkeiten werden berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), insbesondere durch günstige Firstrichtung bzw. zur Ausrichtung der Längsseite,
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO),
- Festsetzungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- Festsetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung durch Südhang) können auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gestützt werden (z.B. Stellung der Gebäude, Baulinien und Baugrenzen).

Gesetzliche Grundlagen für die Nachhaltigkeit (u.a.)

Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), in Kraft seit 01.11.2020, wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu Verringerung der Umweltbelastung und aus Gründen des Klimaschutzes sollen energiesparende Bauweisen und -standards eingesetzt werden, so dass mindestens der sog. KfW-40-Standard eingehalten wird. Auf die entsprechenden Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauökologie

Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Die Verwendung der hierfür geeigneten Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung auch in der kompletten Fläche wird angeregt (Förderprogrammen des Staates).

7. Sonstiges

7.1 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler eingetragen, ebenfalls nicht im Denkmal viewer.

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.



Übersichtsluftbild Berg im Gau mit rot eingefärbten Bodendenkmälern; Quelle: bayern denkmal atlas

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.

7.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

7.2.1 Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der WZV Arnbachgruppe, Edelshausen, versorgt. Eine gesicherte Wasserversorgung des neuen Wohngebiets mit 27 bis ca. 35 Wohneinheiten (entspricht aus wasserwirtschaftlicher Sicht einem Mehrbedarf von ca. 3.500 m³/a) ist gegeben. Die im Bescheid gestellten Auflagen sind einzuhalten. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Die Gemeinde Berg im Gau wird überwiegend im Mischsystem entwässert.

Die vollbiologische Kläranlage (2.000 EW) entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig.

Ein leistungsfähiger Vorfluter (Landschaftsteich, Gewässer III. Ordnung) ist vorhanden.

Das vorgesehene Baugebiet wurde in der damaligen Gesamtentwässerungsplanung der Gemeinde Berg im Gau (GEP der damaligen Wipfler Planungsgesellschaft mbH vom 12.12.2003) entwässerungstechnisch zum großen Teil nicht als Prognosegebiet im Misch-/Trennsystem berücksichtigt.

Vor Ausweisung dieser Baufläche ist daher das Kanalsystem auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit und die im Kanalverlauf betroffenen Mischwasserentlastungen auf ihre ausreichende Rückhaltung und Vorreinigungsleistungen zu überprüfen. Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

Das Baugebiet ist dann ggf. mittels eines Trennsystems (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) abwassertechnisch zu erschließen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalsystems sollte im Rahmen der weiteren Beplanung überprüft werden. Sollten Kanalschäden vorhanden sein, sind die jeweiligen Kanalabschnitte gemäß der vorliegenden Schadenseinstufung zu sanieren bzw. zu erneuern.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

7.2.3 Gewässer, Oberflächenwasserabfluss

Im Bereich des Bebauungsplans „An der Karl-Theodor-Straße“ befinden sich keine Gewässer. Es liegen keine Unterlagen über Überschwemmungen oder Überflutungen in diesem Bereich vor.

Das Gelände besitzt eine leichte Hanglage nach Süden mit ca. 5 - 6 %. Der natürliche Oberflächenabfluss darf durch die geplanten Baumaßnahmen des Baugebietes nicht zu Ungunsten der angrenzenden, d.h. tiefer liegenden Grundstücke oder Anlagen verändert werden.

Bedingt durch die Hanglage könnte ein Eindringen von Oberflächenwasser aus den oberen Bereichen (Hang- und Schichtwasser je nach Jahreszeit) in tiefer liegende Grundstücke möglich sein. Dies ist bei der Erschließungsplanung und der Höheneinstellung der einzelnen Wohngebäude angemessen zu berücksichtigen. Der Oberflächenwasserabfluss darf daher auch nicht zu Ungunsten auf tiefer gelegene Grundstücke abgeführt werden.

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht erfolgen (weiße Wanne).
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

7.2.4 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ortsrandeingrünung / Maßnahmenflächen ist ein 2 - 5 m Streifen eingepplant, der auch als Versickerungsfläche dienen kann. In der privaten Eingrünungszone südlich am Ortsrand und westlich und östlich der neuen Erschließungsstraße sind Versickerungsflächen für die Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers eingepplant.

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

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden.

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

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 165 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. die Änderung zum 01.10.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass Pflaster mit offenen oder splittgefüllten Fugen bei gewerblichen Flächen, auf Grund fehlender Reinigungsleistung des Fugenmaterials, grundsätzlich nicht zustimmungsfähig sind.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken auch als Brauchwasser genutzt werden.

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.

7.2.5 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 ggf. neu zu errichtende Trafostationen durchgeführt. Das Baugebiet soll verkabelt werden. Hierzu wird die im Luftbild noch ersichtliche 20kV-Leitung durch Erdkabel ersetzt.

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 Baugebieterschließung.

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.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

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 bauli-

chen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der Standort hierfür ist im Plan festgesetzt.

Die Bayernwerke AG weisen darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt. Leitung und Schutzbereich sind in der Planzeichnung dargestellt.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerke AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zur Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

7.2.6 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.

Für die Parzelle 2 müssen die Müllgefäße am Tage der Leerung zur Erschließungsstraße verbracht werden.

7.2.7 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. Aufgrund der üblichen Einfamilienhausgrundstücksgrößen sind auch Wärmepumpen möglich (Boden, Luft) möglich, ebenso Holzhackschnitzelheizungen aus nachwachsenden Rohstoffen.

7.2.8 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

7.2.9 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

7.2.10 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Zusammenhang mit Altlasten wird auf die nachfolgende Ziffer 7.3 verwiesen.

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 Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbehebungen 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.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Gemeinde Berg im Gau liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor. Die Versickerungsfähigkeit ist mit Einschränkungen möglich. Näheres ist im Bodengutachten mit Altlastenuntersuchung enthalten, die in der Bauverwaltung der Gemeinde Berg im Gau, Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen, eingesehen werden kann. Hier wurde bis 3,590 m im nördlichen Bereich unter der Geländeoberfläche kein Schicht- oder Grundwasser festgestellt.

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

7.2.11 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.

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

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7.3 Baugrund / -gutachten

Als Baugrundgutachten liegt derzeit die Untersuchung Crystal Geotechnik, Utting, vom 05.11.2018, Projekt-Nr. A181124, vor; sie behandelt gleichzeitig den Altlastenaspekt und die notwendigen Maßnahmen (Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden!).

Auszug aus dem Gutachten:

„Lage und Nutzung

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 749, Gemarkung Berg im Gau, befindet sich südlich der Karl-Theodor-Straße in Berg im Gau. Entsprechend Angaben des Auftraggebers wurde hier ein Sand- bzw. Kiesabbau ausgeführt, welcher im Anschluss daran rückverfüllt wurde. Zur Verfüllung kam Aushub aus der Sanierung von Feldwegbrücken mit Betonbruch.

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Geologische Verhältnisse

Die Gemeinde Berg im Gau mit dem Ortsteil Berg im Gau befindet sich im Tertiären Hügel-land auf einem morphologisch über den Verebnungen des Donaumooses im Norden erhöht liegenden Gelände (Rücken). Hier werden tertiäre Sedimente und deren erosive Ablagerungen und Umlagerungen angetroffen.

Bei Abteufen der Kleinbohrungen wurden als natürlich anstehende Schichten die tertiären Sedimente, die hier überwiegend in der Ausbildungsform als Sande anstehen, angetroffen. Es handelt sich hierbei um meist schwach schluffige Sande.

Bis zur Bohrendteufe bei maximal 3,50 m unter Geländeoberfläche wurde kein Schicht- oder Grundwasser in den Aufschlüssen festgestellt. Mit dem Antreffen von Grundwasser ist im Bereich der Moorniederungen zu rechnen.

Auffüllungen

Die Auffüllungen weisen eine überwiegend natürliche Bodenausbildung auf. Untergeordnet wurden Fremd Beimengungen, wie z.B. Ziegelbruch oder Porzellanreste, festgestellt. Die Auffüllungen waren als schluffige bis stark schluffige Sande mit einem geschätzten Ziegelbruchanteil zwischen 1 % und 10 % ausgebildet. In den tiefer liegenden Auffüllungen zwischen 1,70 m und 2,60 m der Kleinbohrung SDB 6 war ein schwach organischer Anteil festzustellen. In den Auffüllungen im Horizont zwischen 2,70 m und 3,20 m der Kleinbohrung SDB 7 wurde ein Anteil von 5 % an Porzellanresten festgestellt. Die Auffüllungen waren in den Kleinbohrungen SDB 5, SDB 7 und SDB 8 auch als schwach bis stark sandige, schwach tonige Schluffe in weicher bis steifer Konsistenz, in der Kleinbohrung SDB 5 mit einem schwach humosen Anteil und dem teilweise oben beschriebenen Ziegelbruchanteil, ausgebildet.

Abgrenzung der Altablagerung / Mächtigkeit

Die Lage der Kleinbohrungen mit der Angabe, ob beim jeweiligen Aufschluss Auffüllungen an- getroffen wurden, kann dem Lageplan in Anlage (1) entnommen werden. Hier ist auch die auf Grundlage der Kleinbohrungen interpolierte Auffüllungsgrenze eingezeichnet. Demnach sind die Auffüllungen im nordwestlichen Grundstücksbereich anzutreffen. Die Auffüllungen wurden bis in eine Tiefe von 2,30 m bzw. 3,20 m unter Geländeoberfläche angetroffen.

Schlussbemerkungen

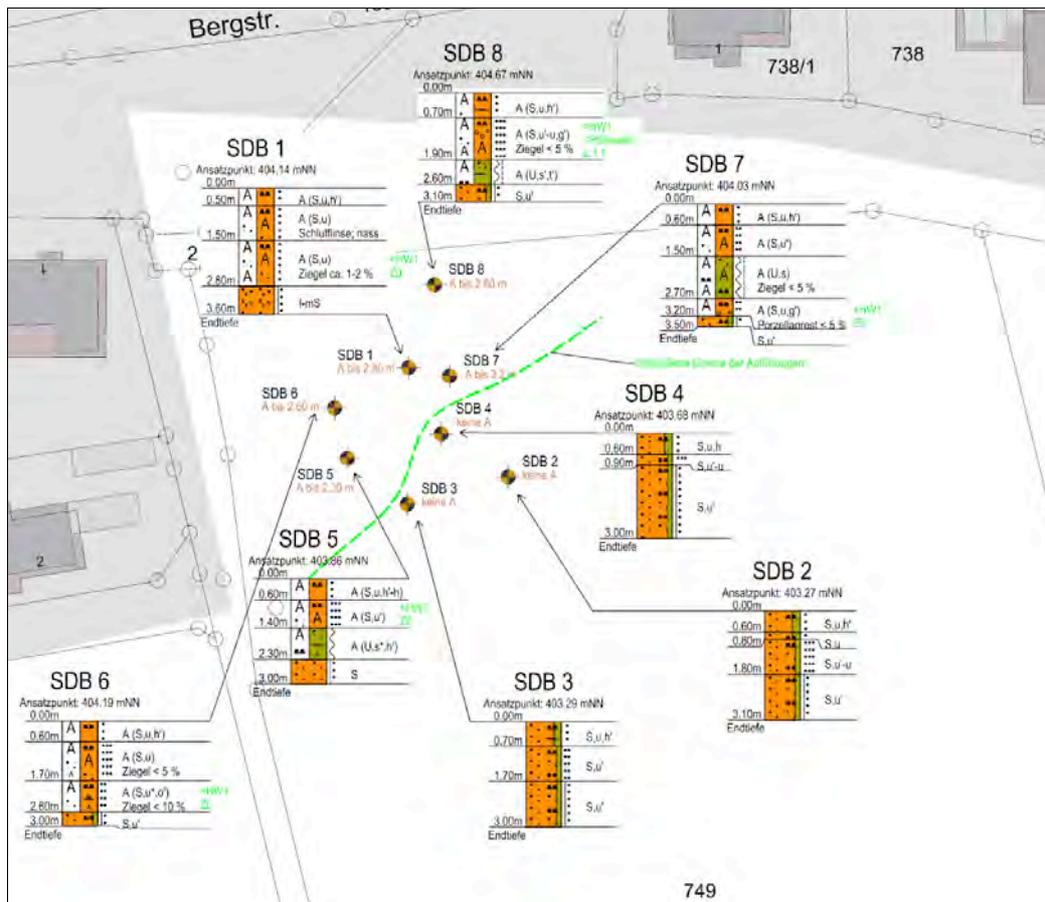
Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten zur bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Beurteilung für die Umnutzung der Flur-Nr. 749, Gemarkung Berg im Gau der Gemeinde Berg im Gau zusammengestellt und erläutert.

Bei Ausführung der Feldarbeiten wurden im nordwestlichen Grundstücksbereich Auffüllungen bis maximal 3,20 m unter Geländeoberfläche erkundet. Die Auffüllungen sind relativ homogen als \pm schluffige Sande und \pm sandige Schluffe mit geringen mineralischen Fremdbestandteilen ausgebildet und weisen keine Belastungen auf, die eine Sanierung erfordern. Im Hinblick auf eine Verwertung / Entsorgung des Bodens nach einem Aushub, z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen, ist mit einer Zuordnung zum Zuordnungswert Z 1.1 und einer erforderlichen Ausnahmegenehmigung zum teils erhöhten Gehalt an TOC zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Berichtes lagen uns die genannten Arbeitsunterlagen vor. Da dem Sachverständigen derzeit nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung und Nutzungsänderung bekannt sein können und weiterhin die punktuellen Aufschlüsse nur örtlich bis in die untersuchten Tiefen Aussagen liefern, erhebt dieser Bericht keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich aller bodenschutzrechtlicher bzw. abfallrechtlicher Detailpunkte.

Es wird davon ausgegangen, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure unter Zugrundelegung der hier aufgezeichneten Daten alle erforderlichen Nachweise für die geplante Baumaßnahme entsprechend den Regeln der Bautechnik führen.

Für weitere geotechnische, bodenschutzrechtliche und abfallrechtliche Beratungen und/oder Berechnungen im Zuge dieses Projektes stehen wir gerne zur Verfügung.“



Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, teilt in seinem Schreiben vom 11.09.2020 hierzu u.a. folgendes mit:

„2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches ist nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABU DIS) eine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 749, Gemarkung Berg im Gau, wurde ein Sand- und Kiesabbau betrieben, welcher anschließend rückverfüllt wurde.

Zur Verfüllung kam Aushub aus der Sanierung von Feldwegbrücken mit Betonbruch.

Die Auffüllungen weisen überwiegend natürliche Bodenausbildung auf. Untergeordnet wurden Fremd Beimengungen wie beispielsweise Ziegelbruch oder Porzellanreste festgestellt.

Die Auffüllungen sind im nordwestlichen Grundstücksbereich anzutreffen und reichen in eine Tiefe von 2,30 m bis 3,20 m unter Geländeoberkante.

Im beiliegendem Gutachten bestehen unter Bezugnahme auf die ausgeführten Analysen des Labors weder eine Sanierungserfordernis noch weitere Maßnahmen, die zum Schutz Boden - Grundwasser erforderlich sind.

Dies bedeutet, die Auffüllungen müssen unter bodenschutzrechtlichen Aspekten nicht ausgehoben oder z. B. durch eine Überdeckung abgedichtet werden. Der entstehende Aushub ist dennoch abfallrechtlich zu behandeln. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von

Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen weitere 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 die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss 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 zur Prüfung vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mitvorhandener 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 Z0-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.

7.4 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.

7.5 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.

8. Flächenbilanz

1. Gesamtfläche im Geltungsbereich	31.400 m ²
davon	
2. Baugrundstücke (33 Parzellen; Einzel- + Doppelhäuser)	20.282 m ²
3. Straßenflächen Hauptverkehrsstraße (St)	1.952 m ²
Grünflächen nördlich (Bestand)	35 m ²
Straßenflächen Erschließungsstraße	3.958 m ²
einschließlich begleitendem Verkehrsgrün /Parken am Rand	
Gehwege, Fuß- und Radwege	1.348 m ²
öffentliche Parkplätze	50 m ²
Grünflächen / Grünstruktur, Versickerung	2.579 m ²
Spielplatz / Parkanlage / Grünflächen	1.170 m ²
Trafostation	26 m ²

Hinweis: Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!



9. Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB

Die Erschließung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsträger durchgeführt (BayernGrund GmbH, München)

Anlage: Beispielhaftes Trenngrün am Ortsrand

