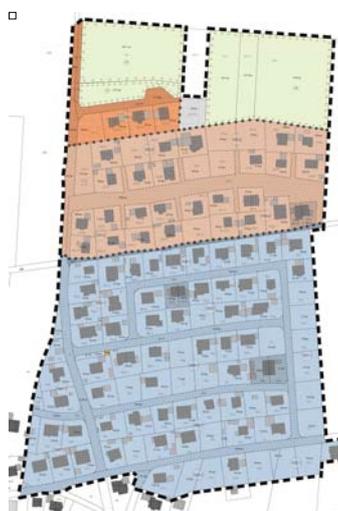


# Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohngebiet "Gachenbach-Nord"



Stand: 31.08.2020  
redakt. ergänzt: 08.06.2021

Gemeinde Gachenbach

.....  
A. Lengler, 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](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)  
im Auftrag der Gemeinde Gachenbach

## Grünordnung:

Karl Ecker, Landschaftsarchitekt  
Bearbeitung: Bertram Boretzki  
Lenbachplatz 16  
81629 Schrobenhausen  
E-Mail: [karl.ecker@ecker-la.de](mailto:karl.ecker@ecker-la.de)

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahren	4
1.3 Lage im Raum	4
1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.5 Bestehende Bebauungspläne	7
1.6 Bevölkerungsentwicklung in Gachenbach	8
1.7 Situationsfotos Umgebung und Gelände	10
1.8 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	12
1.9 Verkehr / Infrastruktur	13
<b>2. Bebauung</b>	<b>14</b>
2.1 Situation und Umgebungsbebauung, bestehende Qualitäten	14
2.2 Art der Nutzung	15
2.3 Maß der Nutzung und Bauweise	15
2.4 Gestaltung	16
2.5 Einfügung in das Gelände	16
2.6 Grundstücke	17
<b>3. Verkehrserschließung</b>	<b>17</b>
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>5. Landschaft und Bebauung, Grünordnung</b>	<b>19</b>
5.1 Landschaft und Bebauung	19
5.2 Grünordnung	20
5.3 Artenschutzrechtliche Würdigung	22
<b>6. Sonstiges</b>	<b>22</b>
6.1 Denkmalschutz	22
6.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke	24
6.3 Baugrund / -gutachten	29
6.4 Grundstücksverhältnisse und Neuordnung	29
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten</b>	<b>31</b>

## Begründung Bebauungsplan Wohngebiet „Gachenbach-Nord“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1.0 Planungsvorgaben

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

##### Anlass der Neuaufstellung

Anlass der vorliegenden Gesamtplanung „Gachenbach-Nord“ sind laufende Bauanfragen betreffend die Errichtung von Stockhäusern statt eingeschossiger Bebauung mit Dach, der Zulassung von flacheren oder steileren Dächern und Dachgauben usw.. Für den gesamten Bereich „Gachenbach-Nord“ besteht teilweise eine unübersichtliche und unsichere bebauungsplanrechtliche Ausgangssituation. Insbesondere bei Anfragen zur Bebaubarkeit und baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke ergeben sich immer wieder Probleme. Für die breite Bevölkerung ist es z.B. im südlichen Planbereich der 70er und 80er Jahre unverständlich, warum der direkt angrenzende Nachbar einen Dachausbau mit Quergiebel und Dachgauben realisieren kann, das benachbarte Grundstück nicht.

Zweifellos entsprechen die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren auch nicht mehr den aktuellen planungsrechtlichen und städtebaulichen Standards. Den Anforderungen an moderne Wohnbauten und mehr Baufreiheit sowie den baulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Bürger werden durch die veralteten Planungen enge Grenzen gesetzt.

##### Ziele der Neuaufstellung

Aus Gründen des Vollzugs der verschiedenen selbständigen Bebauungspläne einschließlich deren Änderungen wäre es sinnvoll, nur noch eine aktualisierte Planfassung zu haben. Darin sollten alle Festsetzungen und Hinweise enthalten sein, und nicht eine Vielzahl, oft unterschiedlicher Pläne und Regelungen nebeneinander.

Auch haben sich Moden und Zeitströmungen über das Bauen allgemein im Laufe der letzten 50 Jahre stark verändert, so dass eine Zusammenfassung der Einzelpläne mit weniger unterschiedlichen und einfacheren Regelungen oft hilfreich wäre.

Last but not least haben sich die Ziele des Baugesetzbuches und dessen Planungsgrundsätze stark verändert. So ist heute das flächensparende Bauen gefordert, die vorrangige Innenentwicklung und Nachverdichtung geboten und das energiegerechte Bauen zum Klimaschutz besonders zu beachten.

##### Zwecke der Neuaufstellung

Die bestehenden Bebauungspläne (Gachenbach-Nord/ 4. Änderung, Gachenbach-Nord / Erweiterung III, Gachenbach-Nord / Erweiterung, Gachenbach-Nord / 2. Erweiterung, Gachenbach-Nord / Erweiterung IV, Gachenbach-Nord / 3. Änderung – 2. Änderung) im Quartier Gachenbach Nord sollen zu einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Geplant ist im Rahmen der Neuüberplanung die Möglichkeit der Nachverdichtung des Quartieres zu ermöglichen sowie eine zeitgemäße Bebauung.

Da die nördlichen 4 Grundstücke nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, besteht bei der Neuüberplanung die Möglichkeit, diese in den Bebauungsplan zu integrieren. Dies gilt auch für die dieser Ausweisung zugeordnete, nördlich angrenzende Ausgleichsfläche und die östlich davon liegenden Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Erweiterung IV.

## 1.2 Verfahren

Nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom Mai 2017 ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Gachenbach-Nord“ wird im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltbericht aufgestellt.

Bestand derzeit sind vorhanden:

• Planteil Süd (70er und 80er Jahre) + 18 Baulücken / GR 3000	20.197 qm
• Planteil Mitte (90er Jahre): + 2 Baulücken / GR 900	6.660 qm
• <u>Planteil Nord (2000er Jahre): + 1 Baulücke / GR 150</u>	<u>783 qm</u>
Summe Grundflächen vorhanden einschl. freie Parzellen	27.580 qm

Grundflächen lt. Festsetzungen zulässig:

• Planteil Süd (70er und 80er Jahre): 63.636 qm x 0,40 =	25.454 qm
• Planteil Mitte (90er Jahre): 25.548 qm x 0,40 =	10.219 qm
• <u>Planteil Nord (2000er Jahre): 3.361 qm x 0,40 =</u>	<u>1.344 qm</u>

**Summe Grundflächen zulässig nach Überplanung 37.017 qm**

Summe Grundfläche zulässig lt. Festsetzungen: 20.000 qm < 37.017 qm < 70.000 qm

Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen erscheint das beschleunigte Verfahren sachgerecht. Es bestehen 21 freie Parzellen in dem Baugebiet, wo aber keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, dass bei der Planung (Wohngebiet) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Gachenbach-Nord“ wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem § 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 § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 1.3 Lage im Raum

Die Gemeinde Gachenbach liegt ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig ca. 2.500 Einwohner. Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zu-

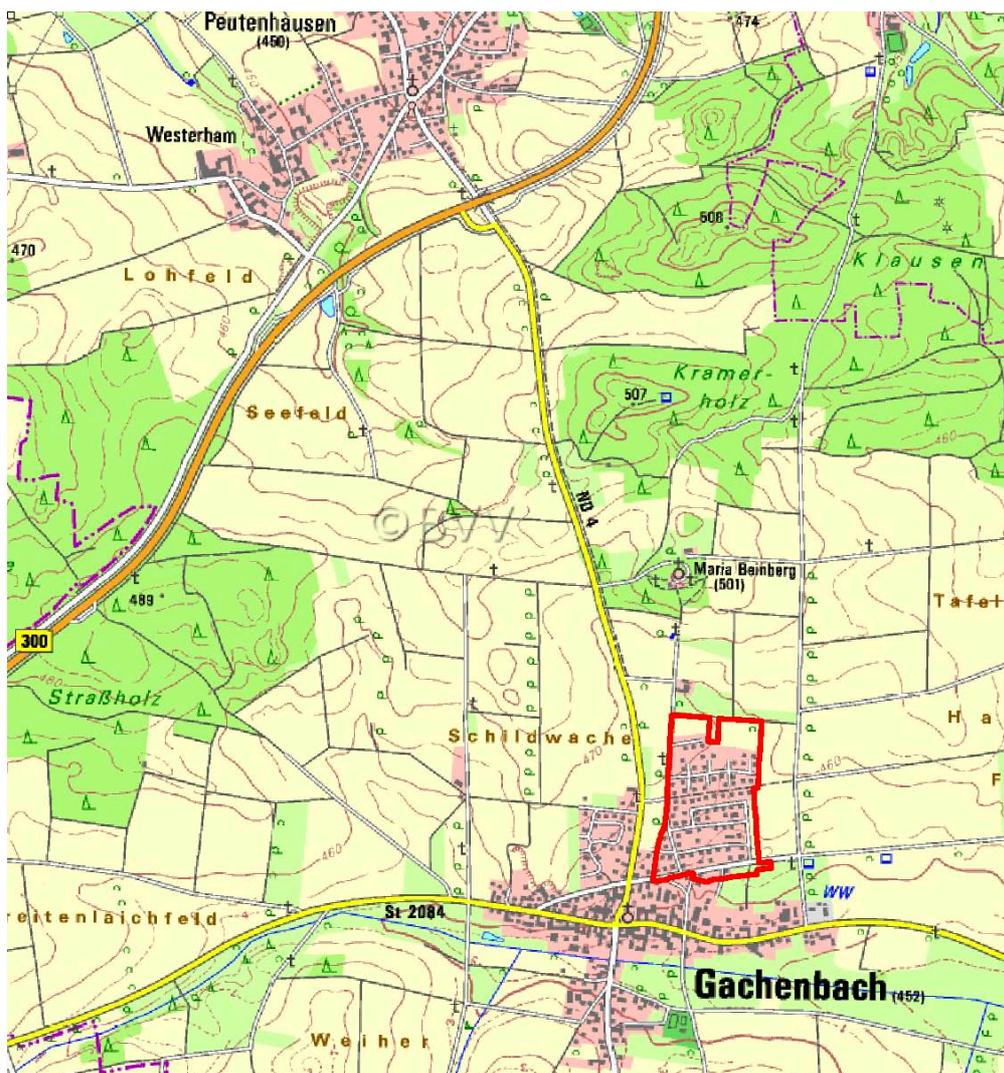
sätzlichen Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

Gemeindeteile sind Biberfarm, Birglbach, Etlberg, Flammensbach, Habertshausen, Hardt, Labersdorf, Maria Beinberg, Osterham, Peutenhausen, Ried, Sattelberg, Schmaushof, Spitalmühle, Weilach, Weng und Westerham, es existieren folgende Gemarkungen: Gachenbach, Peutenhausen, Sattelberg, Weilach. Das bedeutendste Fließgewässer der Gemeinde ist das Flüsschen Weilach.

### Standort / Infrastruktur

Der Standort liegt verkehrlich günstig mit direkter Anbindung an den Altort im nordöstlichen Quadranten mit direkter Anbindung an die Kreisstraße ND 4, die nur wenig Verkehr aufweist und in ausreichender Entfernung zur leistungsfähigen B 300 liegt. Die Topographie steigt nach Süden und nach Norden an von ca. 455 m üNN bis auf ca. 460 m üNN. Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt zwischen 200 und 600 m / 5 min.

Die Ausfahrt Peutenhausen/Gachenbach liegt sehr günstig und zum Anschluss Dasing B 300 – Autobahn A 8 (München – Stuttgart) sind es ca. 20 km. Der Anschluss Langenbruck B 300 – Autobahn A 9 (München – Nürnberg) liegt in ca. 30 km Entfernung.



Übersichtslageplan Gachenbach – Peutenhausen (rot: BPI Gachenbach-Nord)

## 1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

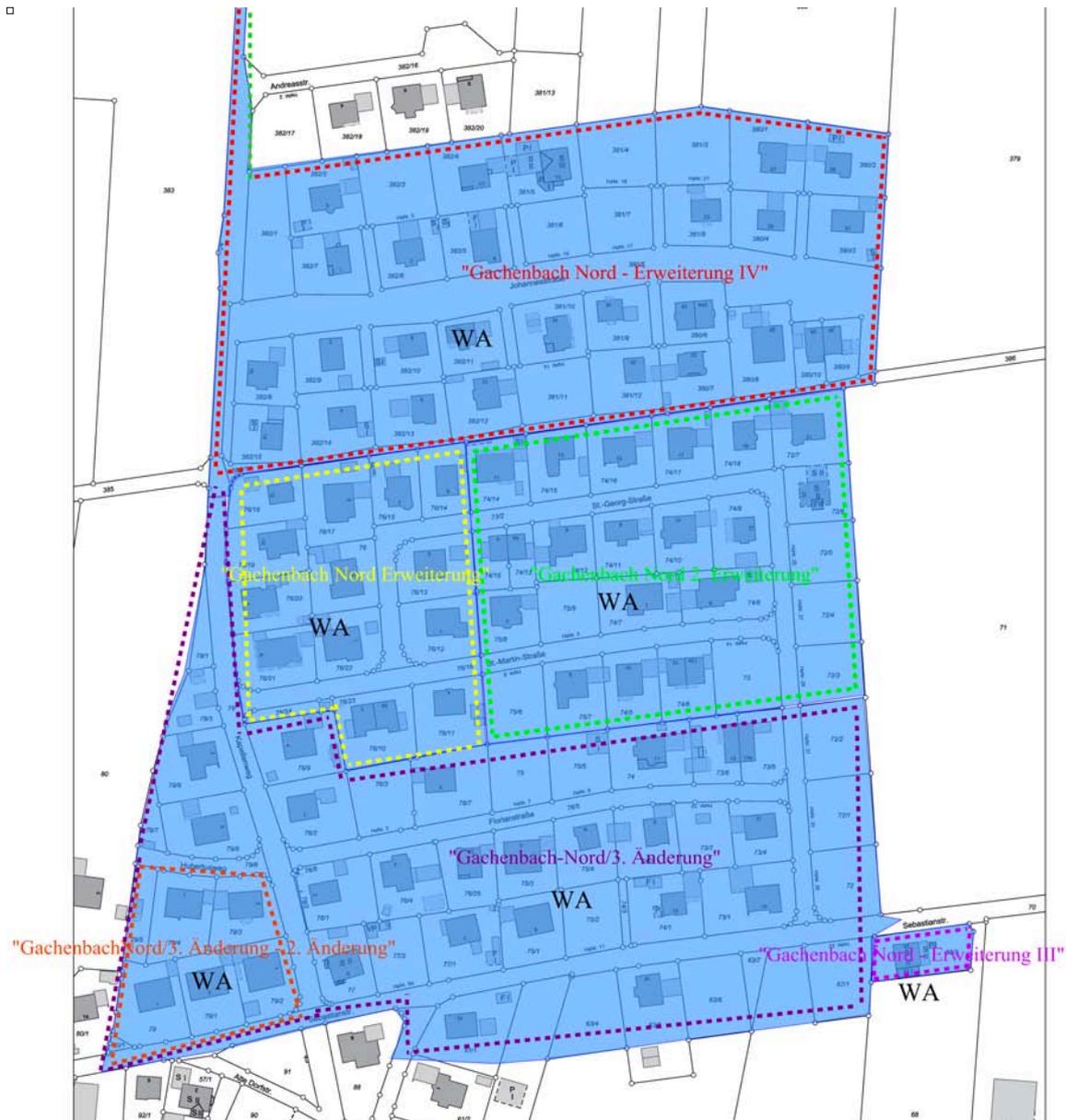
In der Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplanten Bauflächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Nachdem nach § 8 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“ sind, ist das Entwicklungsgebot des BauGB beachtet.



Ausschnitt FNP

## 1.5 Bestehende Bebauungspläne

Für den zu überplanenden Gesamtbereich bestehen mehrere Bebauungspläne einschließlich Änderungen. Im Folgenden wird die Planungsgeschichte der Bebauungspläne zur besseren Verständlichkeit kurz erläutert.



### Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/3. Änderung“

Durch diesen seit 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Gachenbach-Nord“ aus dem Jahre 1975 ersetzt.

Der Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/3. Änderung“ wurde durch die seit 22.12.2014 rechtskräftige Änderungssatzung „Gachenbach-Nord/4. Änderung“ vom 02.12.2004 (Änderung betraf lediglich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten) und durch die seit 26.07.2018 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „2. Änderung Bebauungsplan Gachenbach-Nord/3. Änderung“ vom 05.06.2018 (Änderung bezog sich auf Bauquartier zwischen Hubertusweg, Kapellenweg und Sebastianstraße; für diesen Bereich wurde eine bauliche Nutzung „II“ zulässig).

### **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung“**

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.1981 ist seit 07.12.1981 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde noch nicht geändert.

### **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung II“**

Dieser noch nicht geänderte Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.1983 ist seit 15.01.1987 rechtskräftig.

### **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung III“**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.1986, rechtskräftig seit 16.05.1988 umfasst nur ein Baugrundstück am östlichen Ortsrand südlich der Sebastianstraße. Der Bebauungsplan wurde ebenfalls noch nicht geändert.

### **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“**

Der seit 24.09.1993 rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.1993 wurde durch die seit 10.09.2004 rechtskräftige Änderungssatzung „Gachenbach-Nord IV/Änderung“ in der Fassung vom 05.03.2004 geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes (= Wegfall des im Norden des Bebauungsplanes festgesetzten Walls zur Oberflächenwasserableitung) erfolgte aufgrund der Bebauung der südlichen Teilfläche des Grundstückes FINr. 382 der Gemarkung Gachenbach.

### **Bauzeile südlich der Andreasstraße**

Eine Bebauung von vier entlang der Andreasstraße liegenden Bauparzellen wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen vom 05.05.2004 genehmigt.

Als Grundlage für eine Bebauung (Gestaltung der Wohngebäude) gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“.

## **1.6 Bevölkerungsentwicklung in Gachenbach**

Nach den Ergebnissen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl Bayerns von 13,6 Millionen erwartet, die um knapp 525 000 höher liegt als Ende des Jahres 2018. Vor allem in den ersten Jahren der Vorausberechnung wird die Bevölkerung aufgrund der hohen Wanderungsgewinne deutlich zunehmen und bis zum Jahr 2022 etwa 13,26 Millionen Einwohnern zählen. In den folgenden Jahren verlangsamt sich das Wachstum stetig, sodass die Bevölkerung von 2023 bis 2038 pro Jahr um durchschnittlich 21 000 Personen wächst.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wird danach von 2018 bis 2038 von 96,7 Tsd. Einwohnern auf 104,4 Tsd. Einwohner wachsen, also um ca. 7,7 %, wobei im ersten Jahrzehnt bis 2028 das Wachstum mit 4 % etwas höher ausfällt als im 2. Jahrzehnt von 2028 -2038.

Für Gachenbach selbst erwartet die Bevölkerungsvorausberechnung in der Zeit von 2017 – 2031 eine Bevölkerungsentwicklung von 2.481 Einwohnern auf 2.600 Einwohner, also insgesamt 119 Einwohnern in 14 Jahren, pro Jahr etwa 9 Einwohner.

Bei durchschnittlich 2,3 Einwohnern/WE sind dies etwa 52 WE, was bei 15 – 20 WE/ha einen Flächenbedarf von 2,60 - 3,50 ha erfordert.

**Nach Auffassung der Gemeinde Gachenbach ist die Prognose von 119 Einwohnern in etwa 15 Jahren zu niedrig. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist für den anvisierten Zeitraum mit 10 % Zuwachs, also jährlich mit etwa 0,6 % – 0,7 % zu rechnen, also in dem fraglichen Zeitraum mit 200 – 250 zusätzlichen Einwohnern, also jährlich 13 – 16 Einwohnern pro Jahr.**

**Bei durchschnittlich 2,3 Einwohnern/WE sind dies etwa 85 - 110 WE, was bei 15 – 20 WE/ha einen Flächenbedarf von 5,50 – 7,30 ha erfordert.**

\* (Quelle: Beiträge zur Statistik – A182CB 201851, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 Bayerisches Landesamt für Statistik



Übersichtsplan mit Kennzeichnung der wesentlichen Zeitabschnitte der Bebauung

## 1.7 Situationsfotos Umgebung und Gelände



Johannesstraße im Norden, Haupterschl.



Sticherschließungen, E+D



mittiger Gehweg (fehlende Verknüpfung)



einziger Spielplatz im Wohngebiet



Historische Bebauung am Kapellenweg



Bebauung nördlich St.-Martin-Straße



gelungene Verknüpfung Altort - Wohngebiet



Nachverdichtungen in der Sebastianstraße

**Aktuelle Entwicklungen und Nachverdichtungen im Gebiet**



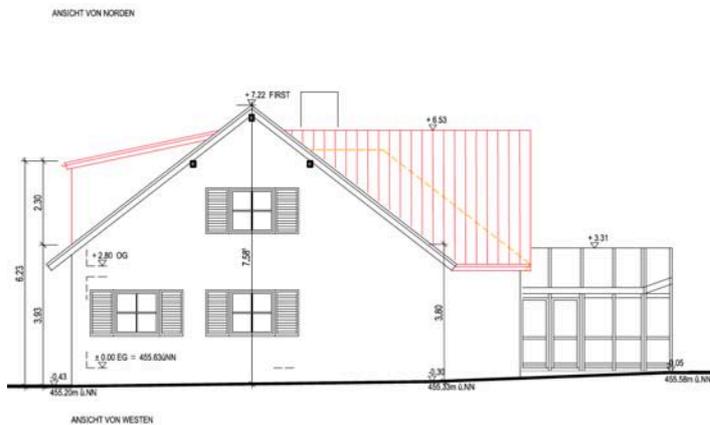
nördlich Sebastianstraße (neu: Zweigeschossigkeit)

nördlich Sebastianstraße



südlich Sebastianstraße (neu: Zweigeschossigkeit)

nördlich Johannesstraße



neue Gaubenform (Schleppgauben)

## 1.8 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Gachenbach liegt in der Region 10, Ingolstadt, an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg - Ingolstadt. 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:

*„RP 10 B I 8.2 (Z): In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonders Gewicht zu.*

*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)).*

### „Baulandpotentiale und Baulandbedarf“

Mit der Überplanung des Baugebietes „Gachenbach-Nord“ soll nach Auffassung der Gemeinde auch eine Mobilisierung des bereits erschlossenen, aber bisher leider nicht genutzten Baulandes einhergehen. Hierzu sind in der Neuplanung oder in Verbindung mit dieser zwei Maßnahmen vorgesehen:

- **Baugebot gem. § 176 BauGB**

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen

Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

- **Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB**

Die Gemeinde Gachbach 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 07.12.2020 einschließlich Anlagen 1-15).

<https://gachenbach.vgem-sob.de/index.php?id=8385,221>

## 1.9 Verkehr / Infrastruktur

### 1.9.1 Straßenverkehr

Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Straßen unterschiedlicher Kategorien.

#### Bundesstraßen

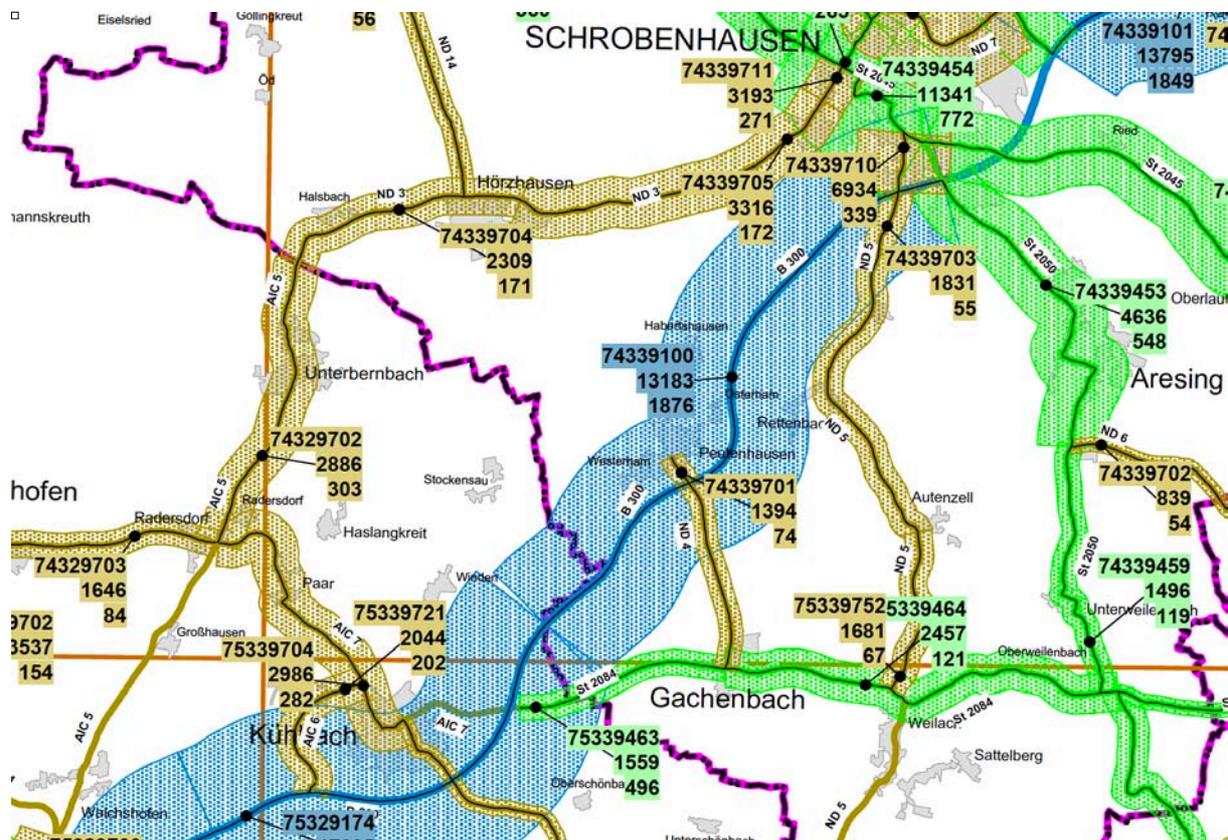
Die Bundesstraße B 300 Augsburg – Ingolstadt verläuft östlich in Süd-Nord-Richtung. Sie umfährt Peutenhausen im Osten. Für die B 300 wurden für das Jahr 2015 Belastungen von 14.183 Kfz/24 h nördlich von Peutenhausen/ Habertshausen gezählt, davon 1.876 Schwerlastverkehr. Die am Baugebiet im Westen in einigem Abstand vorbeiführende Kreisstraße ND 4 ist lediglich mit 1.397 Kfz/Tag belastet, wovon 74 Schwerlastverkehr sind.

#### Staats-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen

Senkrecht zur B 300 verläuft noch eine Kreisstraße ND 4 (= Beinbergstraße), und in Ost-Westrichtung durch Gachenbach die Staatsstraße 2084.

### 1.9.2 Radwege und ÖPNV

Außer der B 300, Kreisstraße und Staatsstraße können die wenig belasteten GV-Straßen für den Radverkehr gut benutzt werden. In Gachenbach selbst bestehen Bushaltestellen, u.a. im Osten an der Beinbergstraße (ND 4) und im Ortskern. Ein besonderes Anliegen des Bebauungsplans ist es deshalb auch, eine Durchgängigkeit des Wohngebietes zum Ortskern im Südwesten zu schaffen.



Verkehrsmengenkarte 2015, SBA Ingolstadt

## 2.0 Bebauung

### 2.1 Situation und Umgebungsbebauung, bestehende Qualitäten

Das zusammenhängende Wohngebiet „Gachenbach-Nord“ grenzt nordöstlich der Kirche direkt an den alten Ortskern von Gachenbach an. Es ist mit fast 14 ha das zusammenhängend größte Wohnbaugebiet des Hauptortes. Durch die verkehrsgünstige Lage, jedoch lärmäßig abseits der B 300 und mit guter Anbindung daran über Staatsstraße und wenig belastete Kreisstraße ND 4 und den schönen Südhang sind gute Wohnbedingungen gesichert. Durch die direkte Anbindung an die freie Natur und die Wallfahrtskirche Maria Beinberg besitzt es auch ein qualitatives Alleinstellungsmerkmal. Diese Werte gilt es zu erhalten und mit Bedacht weiterzuentwickeln. Sinnlose Modernität und falsch verstandener Zeitgeist im Sinne von Auswechselbarkeit sind daher kein städtebaulich-gestalterisches Ziel. Es gilt, im Umfeld der nördlich erhöht stehenden Wallfahrtskirche sowohl bei der Dachform als auch Dachfarbe erhöhte Qualitätsanforderungen zu stellen, die Ein- und Durchgrünung im Auge zu behalten und durch Festsetzungen zu sichern. Nachverdichtungen sollen mit Bedacht erfolgen, punktuelle Übernutzungen vermieden werden.



Luftbild mit Bestand "Gachenbach-Nord"

## 2.2 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nrn. 1., 2. und 3. BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig; Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, um die Wohnruhe nicht unnötig zu stören.

## 2.3 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Die **Grundflächenzahl** wird wie beim Bestandsplan im südlichen Bereich mit GRZ 0,40 festgesetzt. Hier ist festzuhalten, dass Terrassen und Balkone mitzurechnen sind. Für den nördlichen Planbereich wird dieselbe Grundflächenzahl festgelegt aus Gründen der Gleichbehandlung für Grundeigentümer und des einfacheren Verwaltungsvollzugs.
- Die **Geschossflächenzahl** wird mit max. 0,70 festgelegt. Im südlichen Bereich gilt dies schon bisher. Im nördlichen Bereich wird dieselbe Geschossflächenzahl festgelegt aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundeigentümer und auch wegen des einfacheren Verwaltungsvollzugs. Auch hier gilt lt. bisherigem Bebauungsplan, dass das ausgebaute Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.
- Die **Wandhöhe** wird im südlichen Bereich bis zum Fußweg wahlweise zugelassen entweder mit 6,50 m als Stockhäuser mit flacher Dachneigung in Form von Satteldächern und Dachneigungen von 15 – 30°, oder mit 4,0 m mit steilerer Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend mit Dachneigungen von 35 - 45 °. Bei beiden Gebäudetypen können sich zweigeschossige Gebäude ergeben, was dann auch zulässig ist. Es können aber auch – da die Zweigeschossigkeit nicht zwingend ist – eingeschossige Gebäude oder –teile mit dem Ziel der Barrierefreiheit errichtet werden. Die max. Wandhöhen von 4,0 und 6,50 m werden zugelassen wegen der heute eher gewünschten höheren Raumhöhen und der größeren Dicken der Wärmedämmung, insbesondere beim ausgebauten Dach.
- Die **Baugrenzen** werden zusammenhängend festgelegt, um den Bauwerbern Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu geben und unnötige Änderungen zu vermeiden. Innerhalb der Baugrenzen können alle (Haupt-) Gebäude, jedoch unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze (= Grundstücksseite, die bei Teilung der Grundstücke entsteht) herangebaut werden (Art. 6 Abs. 4 BayBO).
- Es wird wegen der zusammenhängenden Bauräume die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Im südlichen Bestandsgebiet **WA 1** werden **Einzel- und Doppelhäuser** zugelassen, um eine gewisse Nachverdichtung und bessere Ausnutzung des wertvollen Baulandes zu erreichen. Nachdem in einer früheren Änderung bei Zulassung von Doppelhäusern auch 2 WE je DHH zugelassen wurden, wird diese Regelung hier berücksichtigt. Dies ermöglicht bei Grundstücksteilungen und Neubauten eine Erhöhung der Wohneinheiten, allerdings muss dann der erhöhte Stellplatzschlüssel eingehalten werden.
- In den Bestandsgebieten **WA 2 und WA 3** nördlich des Fußweges werden regelmäßig nur **Einzelhäuser** zugelassen, da dieses Gebiet neuer ist, besser die heutigen Anforder-

rungen erfüllt und auch zur Festschreibung des Bestandsschutzes und des Vertrauens auf den neueren Bebauungsplan. Von der städtebaulichen Struktur und der Baugestaltung unterscheidet sich dieser Planteil deutlich vom Altbestand der 70er und 80er Jahre im Süden. Nachdem hier bereits bei Erstplanung 1993 ein Doppelhaus eingeplant und auch realisiert wurde, wird dieses so in die Neuplanung übernommen. Es wird insgesamt der Doppelhausbegriff im Sinne des BVerwG zugrunde gelegt.\*

*\* Im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist ein Doppelhaus eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Kein Doppelhaus bilden dagegen zwei Gebäude, die sich zwar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze noch berühren, aber als zwei selbständige Baukörper erscheinen. Ein Doppelhaus verlangt ferner, dass die beiden Haushälften in wechselseitig vertraglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden (Urteil vom 24. Februar 2000 - BVerwG 4 C 12; Beschluss vom 23. April 2013 - BVerwG 4 B); Voraussetzung ist ferner, dass die beiden Haushälften auf eigenen Grundstücken stehen.*

- Als **Mindestgrundstücksgrößen** werden für das Einzelhaus 600 qm festgelegt, für das Doppelhaus 350 qm, wobei die abweichenden Bestandsbebauungen als solche gesondert festgesetzt sind (Bestandsschutz).

## 2.4 Gestaltung

Zur Berücksichtigung der besonderen Lage des Baugebietes unterhalb der Wallfahrtskirche Maria Beinberg werden Satteldächer – wie bisher schon – festgelegt. Damit wird Rücksicht auf denkmalpflegerische Belange betreffend Fernsicht von der nördlich gelegenen Wallfahrtskirche genommen. Die nördlichste Hauszeile hat einen Abstand von der Kirche von rd. 500 m, die Kirche selbst liegt auf ca. 601 m üNN.

Bei der Gestaltung der Wohngebäude wird das Satteldach als überkommenes Gestaltungsmittel der traditionellen Hauslandschaft festgesetzt. Die Dacheindeckung wird mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Die Gebäude sind mit Satteldächern nach den Festsetzungen zu errichten, wobei die Firstrichtung über die Gebäudelängsseite verlaufen muss. Nicht zulässig bei Satteldächern sind Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.

Flachdächer über dem Erdgeschoss sind nur zulässig in Verbindung mit Dachterrassen und Balkonen. Flachdächer und Pultdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen. Flachdächer und Pultdächer sind ansonsten nur für Garagen und Nebengebäude zulässig, wobei hier möglichst extensiv begrünte Dächer das Niederschlagswasser puffern sollten.

Aus gestalterischen Gründen und wegen dem Nähebereich zu Beinberg sind keine aufgeständerten Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zulässig.

## 2.5 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Erschließungsstraße liegen zwischen 452,50 und 460 m ü.NN.

Es ist eine Bebauung mit etwa 115 Wohngebäuden vorhanden. Darüber hinaus sind noch 21 Baulücken vorhanden, wobei im WA 1 bei ausreichender Grundstücksgröße auch Doppelhäuser gebaut werden könnten.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- mittelsteile Dächer mit kleinformatischen Dachsteinen bei EG + DG, und alternativ 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
- rechteckiger Gebäudegrundriss,
- Firstrichtung über die Gebäudelängsseite, damit sind „Kulissenhäuser“ ausgeschlossen.

Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,30 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen, und kann max. 0,50 m über der Straßenoberfläche im Zugangsbereich des Gebäudes liegen.

Im Zweifelsfall wird die Erdgeschossfußbodenoberkante von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

## **2.6 Grundstücke und Zufahrten**

Die Grundstücke sind mit Größen von ca. 650 bis 900 m<sup>2</sup> bereits parzelliert.

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

Die Gebäudezufahrten mit Überfahrt der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Dies ist bei der Gestaltung der Randstreifen rechtzeitig zu berücksichtigen.

## **3. Verkehrserschließung**

### Äußere Erschließung

Das Baugebiet „Gachenbach-Nord“ hat mit der Staatsstraße 2084 im Süden und mit der Kreisstraße ND 4 im Westen sehr gute Anbindungen an die übergeordnete Bundesstraße 300.

### Innere Erschließung

Durch das örtliche Erschließungsstraßennetz ist das Baugebiet gut und mehrfach mit der Unteren Ortsstraße und der Kreisstraße angebunden. Nennenswerte Verkehrsprobleme sind nicht bekannt. In der Regel verfügen die Erschließungsstraßen der 70er und 80er Jahre neben der Fahrbahn über mindestens einen Gehweg mit der Mindestbreite 1,50 m.

### Parkierung und Stellplätze

Die Gemeinde Gachenbach besitzt leider keine eigene Stellplatzverordnung. Daher gelten hier die Anforderungen der Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung 1993, wonach z.B. pro Wohneinheit 1 Stellplatz erforderlich ist.

Im Baugebiet bestehen im Teilbereich Süd bis zum Ost-West-Fußweg keine gesondert ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze. Das bisherige Stellplatzkonzept dieses Bebauungsbereichs geht von den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung 1993 aus, wonach 1 Stellplatz pro Wohneinheit erforderlich ist. Dies ist unter heutigen Gesichtspunkten

deutlich zu wenig unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im ländlichen Raum, der Vollmotorisierung der Bevölkerung und der schlechten Ausstattung von Gachenbach mit den Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

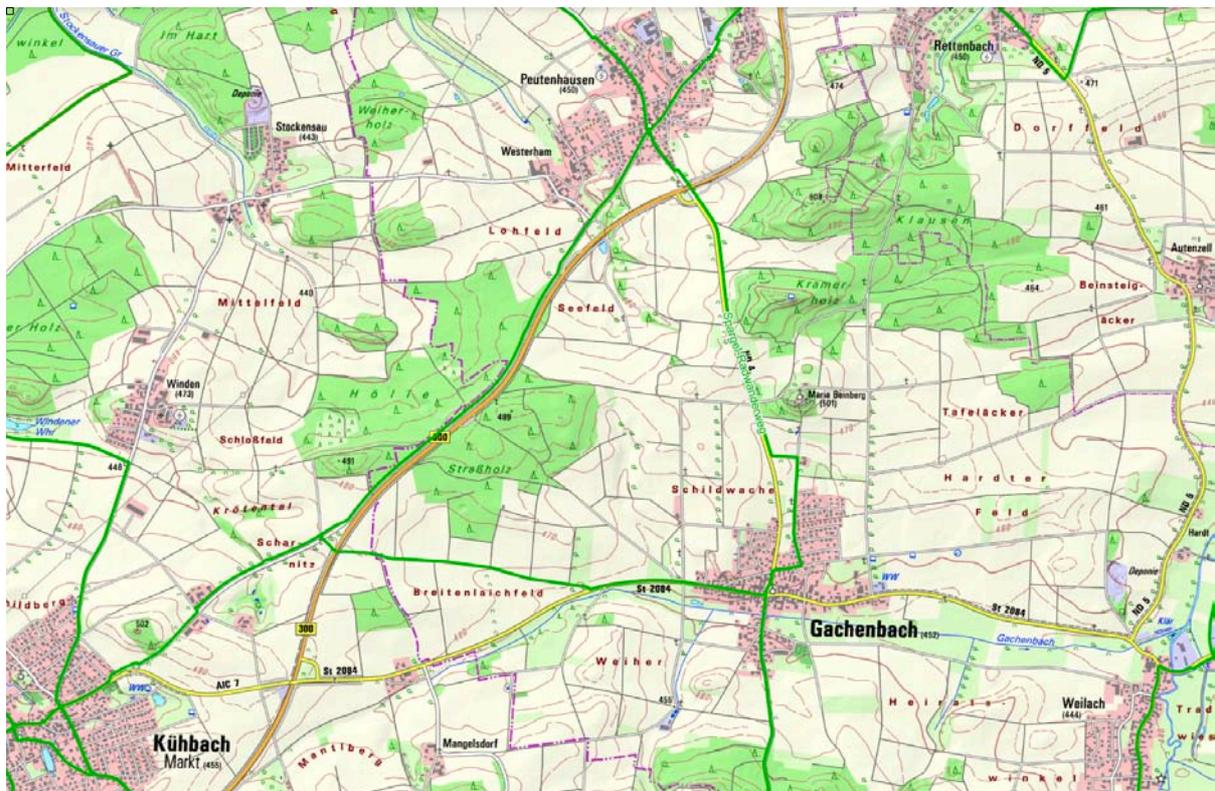
Die Neuaufstellung „Gachenbach-Nord“ sieht daher vor, dass zukünftig pro WE mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden müssen. Bei Wohnungen bis 55 qm Wohnfläche reicht 1 Stellplatz. Dies soll sicherstellen, dass z.B. auch Pflegeappartements oder kleinere Einliegerwohnungen errichtet werden können.

Die Regelung ist bei Bestandswohnraum immer dann anzuwenden, wenn die vorhandene Wohnfläche um mehr als 10% erweitert wird, oder aber bei erheblichen Umbauten, Abriss oder und Neubauten.

Im nördlichen Teilbereich besteht am östlichen Ende des Angers eine fußläufige Verbindung zum übergeordneten Ost-West Fußweg. Nach Süden war ein solcher ebenfalls geplant, wurde aber leider im Zuge von Bebauungsplanänderungen aufgegeben. Insgesamt ist festzustellen, dass es sicherlich ausreichend fürs Auto befahrbare Straßen gibt, aber zu wenig unabhängige Fußwege, welche für den menschlichen Maßstab und die Kinder so wichtig sind!

### Radverkehr

Im Baugebiet kann auf allen Straßen der Radverkehr aufgrund der geringen Verkehrsdichte und Tempo-30 Regelungen stattfinden. Durch das Wohngebiet verläuft in der Kapellenstraße der übergeordnete Spargel-Radwanderweg Gachenbach – Maria Beinberg – Peutenhausen.



Quelle: Bayern atlas mit Radwegen

### ÖPNV

Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Westen und Süden im Ortskern von Gachenbach.

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

Der erforderliche Immissionsschutz wird im Sinne des § 50 BImSchG durch die ideale Anordnung des Wohngebietes abseits von störenden Nutzungen und lauten Verkehrsstraßen erreicht. Störende landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden.

#### **5. Landschaft und Bebauung, Grünordnung**

##### **5.1 Landschaft und Bebauung**

Das Gelände stellt einen leichten Südhang dar, der von 450 m im Süden auf 460 m üNN kontinuierlich auf ca. 550 m üNN (entspricht 1,8 %) sehr sanft ansteigt. Mit Ausnahme der noch freien Parzellen (21 Stück!) wird er bereits als Siedlungsgebiet seit langer Zeit genutzt.

Im Südteil ist eine übliche Einfamilienhausbebauung aus den 70er und 80er Jahren vorhanden mit teils guter Durchgrünung auf größeren Baugrundstücken mit  $\varnothing$  650 – 900 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen.

Der Baumbestand soll möglichst insgesamt erhalten bleiben. Nördlich dieser Bebauung ist ein zwischengelagerter öffentlicher Fußweg und ein privater Grünstreifen beidseits mit entsprechendem Gehölzbestand vorhanden.

Nördlich schließt ein großzügiges Einfamilienhausgebiet der 90er Jahre an, das bei minimierter Erschließung mit Stichen einen ortsbildprägenden schönen Anger aufweist, der dieser Bebauung eine besondere Qualität gibt.

Nördlich davon wurde dann noch eine Hauszeile in gestalterischer Anlehnung an diese Bebauung ergänzt. Für beide Bauabschnitte wurden die Ausgleichsflächen idealerweise nördlich angrenzend zugeordnet. Damit wurde ein aner kennenswerter Abschluss der Bebauung in Richtung Maria Beinberg geschaffen, der auch in Zukunft städtebaulich eine rote Linie bildet, die nicht überschritten werden sollte.

Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außer den festgelegten Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB nicht mehr erforderlich. Die zusätzlich festgesetzte Ausgleichsfläche A 3 kann dem Ökokonto zugerechnet werden.

Im WA 2 ist an der Westseite der Bebauung gegenüber dem zu erhaltenden Wegekreuz mit ortsbildprägendem Baumbestand ein Spielplatz mit einer Fläche von 1.013 m<sup>2</sup> vorhanden. Es ist auch der einzige Spielplatz im gesamten Wohngebiet.

Neben den Bäumen am Anger entlang der Johannesstraße und im Bereich des Spielplatzes und den flächenhaften Beständen in den Ausgleichsflächen A1 und A2 finden sich im Wohngebiet weitere stattliche Gehölze, die wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild und das Wohnumfeld besonders erhaltenswürdig sind. Hierzu zählen u.a. die Kastanie am Flurkreuz gegenüber vom Spielplatz, eine einzelne Eiche auf Fl.Nr. 78/3 sowie eine Kastanie und eine Eichengruppe im Südwesten des Geltungsbereichs.

Von den 4 Spitzahorn-Bäumen am Südwestrand der Sankt-Martin-Straße (westl. Trafo) zei-

gen die zwei mittleren Ausfallserscheinungen. Ein Ersatz dieser Bäume ist angezeigt.

## 5.2 Grünordnung

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die unterschiedlichen Vorgaben der Bebauungspläne der verschiedenen Erweiterungen in *einer* Planung bzw. *einer* Satzung zu vereinen. Dies gilt für die bauliche Nutzung ebenso wie für die Grünordnung des Wohngebiets.

Maßgeblich für das grünordnerische Konzept sind die dabei vor allen Dingen die Vorgaben der übergeordneten Planung und die Planungsziele der bisherigen Bauleitplanung.

### Grünordnung gemäß bisheriger Bauleitplanung

Laut Regionalplan Ingolstadt BIII 1.5 [Z] soll „auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen [...] geachtet werden“.

Diesem Anliegen trug auch die bisher rechtswirksame Bauleitplanung bereits Rechnung. So findet sich spätestens ab der **1. Erweiterung** aus dem Jahr 1981 neben konkreten Pflanzgebieten für bestimmte (öffentliche und private) Grünflächen folgende Festsetzung zur allgemeinen Durchgrünung des Wohngebiets: „Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Freifläche der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten und unter Beachtung der folgenden Ziffern zu gliedern und zu erhalten. Dabei sind die in Ziffer 11.3 [bzw. 11.4] aufgeführten Bäume und Sträucher zu bevorzugen.“ Die unter diesem Satzungspunkt angeführte Pflanzenliste umfasste heimische Laubbaum- und Straucharten sowie „Obstbäume nach freier Sortenwahl in Mindestgröße von Halbstämmen“.

Bei der **3. Erweiterung** aus dem Jahr 1986 wurde zudem festgesetzt, dass „entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze [...] ein hochwüchsiger „Hausbaum“ zu pflanzen“ sei.

Bei der **4. Erweiterung** des Wohngebiets aus dem Jahr 1993 wurde eine differenzierte Begrünung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Grün festgesetzt: die Erschließungsstraße wurde satzungsgemäß angerartig angelegt mit beidseitig großzügig bemessenen öffentlichen Grünstreifen, die entsprechend großzügig mit Bäumen bepflanzt wurden. In Teilbereichen bleibt der aktuelle Bestand hinter dem Pflanzgebot zurück. Die Bepflanzung des privaten Grüns wird durch Festsetzungen durch Plan und Text konkretisiert. Demnach ist pro Grundstück ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu besserer Durchgrünung [und da für den Anger auf öffentlichem Grün bereits eine hinreichende Begrünung vorgesehen wurde] jeweils an der Nord/Süd verlaufenden Grundstücksgrenze anzuordnen. Ergänzend dazu sind per Planzeichnung Pflanzmaßnahmen an den Außenrändern sowie an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. In der Summe ergeben sich für die betroffenen Grundstücke Pflanzgebote i.d.R. von 2-3 Bäumen pro Grundstück.

Am Ostrand des Kapellenwegs sind zur Aufwertung dieser wichtigen fußläufigen Beziehung zur Wallfahrtskapelle Maria Beinberg umfangreiche Baumpflanzungen durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Ebenfalls am Ostrand des Kapellenwegs wurde ein Spielplatz angelegt, der neben kindgerechten Spielgeräten eine naturnahe Bepflanzung aufweist. Die attraktiv gestaltete Freifläche wie auch die vis à vis an Flurkreuz und alter Kastanie aufge-

stellte Bank laden zum Verweilen ein und bereichern gemeinsam mit dem o.g. Anger das Wohnumfeld ganz wesentlich. Nordöstlich oberhalb des Wohngebiets ist auf den damaligen Parzellen 380 und 381 ein Retentionsbecken vorgesehen, das als Ausgleichsmaßnahme (Ausgleichsfläche A2) naturnah gestaltet wurde.

Im Süden von Fl.Nr. 382 wurde eine weitere Bauzeile angeordnet. Um zu markieren, dass eine weitere baulichen Entwicklung Richtung Norden nicht mehr beabsichtigt wird, wurde am Nordrand der Andreasstraße, die zur Erschließung dieser Häuserzeile dient, eine rund 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche naturnah mit Sträuchern bepflanzt (Ausgleichsfläche A1).

### Neufassung Grünordnung

Bei der Ausformulierung der grünordnerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet sind, wie bereits ausgeführt, zum einen die Vorgaben des Regionalplans sowie die Grundzüge und Planungsgedanken der bisherigen Planungen soweit möglich zu berücksichtigen.

Zum anderen gilt es, bei den Festsetzungen für die Grünordnung ebenso wie für die bauliche Entwicklung den mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen bzw. Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen. So muss eine zeitgemäße und zukunftsgerechte Grünordnung die heutzutage durch Klimawandel und Artensterben veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Konkretisierung des o.g. Gebots zur allgemeinen Durchgrünung erforderlich, welche bislang an Bestimmtheit manches zu wünschen übrigließ. Da in den älteren Bestandsgebieten öffentliche Grünflächen und folglich auch Bäume an den einzelnen Erschließungsstraßen weitestgehend fehlen, kommt der Begrünung der Gartenflächen besondere Bedeutung zu. Bei der Konkretisierung der Festsetzungen sind zudem die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, der Angemessenheit und Gleichbehandlung zu beachten.

Mit dem gewählten flächenbezogenen Pflanzgebot (1 Laub-/Obstbaum pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) soll den o.g. Anforderungen hinreichend Rechnung getragen werden. Es bringt für die Durchgrünung der südlichen Teile des Wohngebiets die baurechtlich gebotene Bestimmtheit, bleibt dabei jedoch – da hier ein Bestandsgebiet überplant wird – vom Umfang her unter den Anforderungen, die heute (von den Genehmigungsbehörden) regelmäßig für die Durchgrünung von Wohngebieten gefordert wird. Für die nördlichen Teilflächen, wo der Umfang der planlich festgesetzten Pflanzgebote stellenweise ohne erkennbaren Grund unterschiedlich ist, werden die Anforderungen damit vereinheitlicht.

Die Bedeutung der Ortsränder wird von der Regionalplanung allgemein hervorgehoben. Im Nahbereich des Landschaftsschutzgebiets um die denkmalgeschützte Wallfahrtskirche Maria Beinberg kommt den harmonisch gestalteten Siedlungsrändern besondere Bedeutung zu. Insofern sieht der Bebauungsplan entsprechende Vorgaben zur Gestaltung der Ränder des Baugebiets vor.

Vor dem oben skizzierten Hintergrund sind folgende Grundzüge für die Grünordnung abzuleiten.

- Gestaltung der Ortsränder zur harmonischen Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft
- Durchgrünung des Baugebiets entlang der Straßen („Hausbaum“) bzw. in Nord-/Süd-Richtung

- Besondere Gestaltung des Kapellenwegs als wichtige fußläufige Verbindung in die freie Landschaft und zur Wallfahrtskirche Maria Beinberg
- Erhaltung und Entwicklung der für das Wohnumfeld, Kleinklima und Ortsbild essentiellen Grünstrukturen (Grünanger Johannesstraße, Spielplatz mit Flurkreuz/Solitärbaum, Dorfanger/ Grünfläche an alter Dorfstraße als Bindeglied/ Scharnier zum Altort
- Dauerhafte Erhaltung, Entwicklung und Ergänzung eines naturnahen Bereichs aus Ausgleichsflächen im nördlichen Übergang zur freien Landschaft.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Würdigung**

Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bereits bebaut. Dem entsprechend sind für das Wohngebiet artenschutzrechtlich bedeutsame Artenvorkommen weder bekannt noch zu erwarten. Die über das Gebiet verstreuten Baulücken sowie die bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Randflächen im Südwesten des Geltungsbereichs weisen keinen naturenschutzfachlich besonders bedeutsamen Lebensraum- bzw. Gehölzbestand (z.B. Alt-/Totholz mit Asthöhlen o.ä.) auf und werden zudem von den angrenzenden Siedlungsflächen in ihrer Lebensraumfunktion erheblich eingeschränkt. Bei einer Nutzung der verbliebenen Baulücken und einer Nachverdichtung auf den bereits bebauten Parzellen sind daher keine Verbotstatbestände im Sinne des besonderen Artenschutzes zu erwarten.

## **6. Sonstiges**

### **6.1 Denkmalschutz**

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

Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass trotzdem bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der

Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### **Bodendenkmäler:**

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

*DschG Art. 8.2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Im nördlichen Umfeld des Bebauungsplans „Gachenbach-Nord“ liegt die Wallfahrtskirche Maria Beinberg. Durch die erhöhte Lage der Kirche auf einem Hügel ist das Baugebiet einsehbar. Daher sind an die Gestaltung und Grünordnung erhöhte Ansprüche zu stellen. Dies gilt insbesondere auch für die Dachlandschaft und die Farbigkeit der Dachdeckung.

*D-1-7433-0049; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau (Maria Beinberg). Wallfahrtskirche; Maria Beinberg 2; katholische Kirche, Wallfahrtskirche, Saalkirche; Kath. Wallfahrtskirche Unsere Liebe Frau, barockisierte Saalkirche, letztes Viertel 15. Jh., im späten 17. Jh. Turmerhöhung und Anbau einer Kapelle (jetzt Sakristei), im Inneren 1767 umgestaltet; mit Ausstattung.*



Urkataster; Quelle denkmal atlas



Luftbild + Umgriff; Quelle bayern denkmal atlas

## 6.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

### 6.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Gachenbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Die aktuelle Genehmigung vom 26.09.2016 ist befristet bis 31.12.2021 und auf eine Entnahme von 310.000 m<sup>3</sup>/a für die Brunnen 1 und 2 begrenzt. Die genehmigte Entnahmemenge wurde 2019 mit 306.297 m<sup>3</sup> schon fast ausgeschöpft. Ein Schutzgebietsvorschlag für die Entnahmemenge von 363.000 m<sup>3</sup>/a gemäß Bedarfsprognose bis 2044 liegt derzeit beim Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung. Wasserschutzgebiete werden von der Neuüberplanung des Bebauungsplanes "Gachenbach Nord" nicht berührt.

## **6.2.2 Abwasserbeseitigung**

### Schmutzwasser-/ Mischwasserbehandlung

Die Abwässer von Gachenbach, Weilach und Sattelberg werden in der Kläranlage Weilach (Tropfkörperanlage, Bemessung: 3.000 EW; derzeit ca. 1.550 EW angeschlossen) gereinigt. Die Anlage entspricht dem Stand der Technik und ist noch ausreichend aufnahmefähig. Das Baugebiet „Gachenbach-Nord“ wurde in der damaligen Gesamtentwässerungsplanung (1988) mit berücksichtigt.

Der bauliche Zustand der bestehenden Kanäle sollte von Zeit zu Zeit ebenfalls überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern bzw. zu sanieren.

Die Entwässerung im Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß Wasserhaushaltsgesetz – WHG -, Stand 04.12.2018) ausgeführt.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

## **6.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung**

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen 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 unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

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 166 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.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers als Grauwasser ist möglich.

Wegen der Hanglage wird noch auf die Problematik wild abfließenden Regenwassers ins Baugebiet hinein hingewiesen. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Die Gemeinde hat im Bereich der noch freien Parzellen am Ostrand des Baugebiets eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit in Auftrag gegeben.

Das Ergebnis des Büros SGS Analytics Gemany GmbH, Ingolstadt, vom 13.05.2021 liegt vor. Danach hat sich mittels Baggerschurf für die noch freie Grundstücksparzelle Fl.Nr. 73, die direkt gegenüber den östlichen noch freien östlichen Randparzellen liegt, folgendes ergeben:

*„Ziel der Versuchsdurchführung war die Bestimmung der Durchlässigkeit (kf-Wert) der in situ angetroffenen, locker bis mitteldicht gelagerten Mittel- bis Feinkörnigen Sandschichten mit schluffigen Feinanteil (mS, fs, gs - Bezeichnung nach DIN 4023). Ein nennenswerter Anteil an Kiesen konnte nicht festgestellt werden. Die Farbgebung kann mit rötlich - bräunlich, stellenweise leicht gelblich beschrieben werden. Das anstehende Material im Schurf ist zudem als erdfeucht zu klassifizieren.*

*Aus der mittels Sicker Versuch sowie Körnungslinie bestimmten Durchlässigkeit können Rückschlüsse auf die Sickerfähigkeit bzw. die Aufnahmefähigkeit des dort anstehenden Bodens für anfallende Niederschlagswässer getroffen werden.*

*Der für die Grundstücksparzelle Fl.Nr.73 bestimmte Durchlässigkeitsbeiwert liegt nach der Auswertung des Versickerungsversuchs bei:*

$$kt = 2,8 \times 10^{-5} \text{ [m/s]}$$

*Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser werden im ATV-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abfall und Abwasser e. V. - Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) kt-Werte von  $> 5 \times 10^{-5}$  gefordert.*

*Ausgehend von dem Versuchsergebnis werden die geforderten Werte eingehalten und die Bodendecke ist zur Versickerung geeignet.*

*Um die gemachte Aussage weiter stützen zu können, ist zudem eine Körnungslinie aus mitgenommenem Material erstellt worden. Die Erstellung erfolgte nach DIN EN 933-1 :2012- 03 und kommt zu folgenden Ergebnissen:*

$$kt \text{ (Hazen)} = 1,8 \times 10^{-4} \text{ [m/s]}$$

$$kt \text{ (Beyer)} = 7,01 \times 10^{-5} - 7,94 \times 10^{-5} \text{ [m/s]}$$

*Die anstehende Bodendecke kann anhand der berechneten Ergebnisse ebenfalls als durchlässig bezeichnet werden.*

*Weiters anzumerken ist, dass der Grundwasserhorizont in der Schurfgrube bei dem vor Ort durchgeführten Versuch nicht aufgeschlossen wurde. Der durchgeführte Versuch ist nur für die oben genannte Lokalität als repräsentativ anzusehen. Die gemachten Angaben bzw. Werte zur Versickerung beziehen sich auf die an der Untersuchungsstelle angetroffenen Bodenverhältnisse. Abweichungen in den umliegenden Bodenschichten können somit nicht ausgeschlossen werden.“*

Das Ergebnis kann in der Gemeinde eingesehen werden.

#### Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### **6.2.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird von den Bayernwerke AG durchgeführt. Zuständig ist die Regionaldirektion Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen/Im. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird über ggf. neu zu errichtende Trafostationen durchgeführt. Das Baugebiet ist bereits verkabelt. Eine Trafostation ist vorhanden. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen oder Grünflächen ohne Baumstandorte möglich.

#### **6.2.5 Wertstoffe/Müll**

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

Aus abfallrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraßen so zu planen bzw. zu unterhalten sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass je nach Straßenart und Wendesituationen Mindestanforderungen zu berücksichtigen sind.

#### **6.2.6 Erneuerbare Energien**

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

#### **6.2.7 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

#### **6.2.8 Trinkwasserschutzgebiete**

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

### **6.2.9 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten**

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. 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. 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 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 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.

#### Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Gemeinde Gachenbach liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor. Der Grundwasserflurabstand ist erfahrungsgemäß nicht allzu hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist mit Einschränkungen möglich.

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

#### **6.2.10 Telekommunikationsleitungen / Telekom**

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im und außerhalb des Gebietes bleibt einer Prüfung vorbehalten. Die Verlegung von Telekommunikationslinien soll aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch erfolgen.

#### **6.3 Baugrund / -gutachten**

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit nicht vor.

#### **6.4 Grundstücksverhältnisse und Neuordnung**

Für eine Wohnbebauung sind bereits zweckmäßige Baugrundstücke geschaffen worden. Straßennamen und Hausnummern im Wohngebiet sind zugeteilt.

## 7. Flächenbilanz

### Baugebiet der 70er / 80er Jahre (Südteil; Umgriff brutto 76.632 qm)

	Stück	Grundstücksfläche	Grundfläche vorhanden	Grundfläche zul. lt. B-Plan	zul. Geschossfläche 2. Vollgeschosse
Einzelhäuser	76 E	61.834 qm	17.682 qm	24.734 qm	43.284 qm
Doppelhäuser	4 DHH	1.802 qm	360 qm	721 qm	1.261 qm
Versorgungsfläche	1 x	28 qm	8 qm		
Öffentliche Verkehrsflächen		12.136 qm	---		
Fußwege	1 x	785 qm			

### Baugebiet der 90er Jahre (Mittelteil; Umgriff brutto 33.479 qm; ohne A 2)

	Stück	Grundstücksfläche	Grundfläche	Grundfläche zul. lt. B-Plan	zul. Geschossfläche 2. Vollgeschosse
Einzelhäuser	31 E	24.815 qm	3.330 qm	9.926 qm	16.477 qm
Doppelhäuser	2 DHH	733 qm	193 qm	293 qm	513 qm
Öffentliche Verkehrsflächen		6.919 qm	---		
Ausgleichsfl. A 2		12.536 qm			

### Baugebiet der 2000er Jahre (Nordzeile; Umgriff brutto 5.635 qm: ohne A 1)

	Stück	Grundstücksfläche	Grundfläche	Grundfläche zul. lt. B-Plan	Geschossfläche 2. Vollgeschosse
Einzelhäuser	4 E	3.361 qm	783 qm	1.344 qm	2.353 qm
Öffentl. Verkehrsflächen		2.182 qm	---		
Ausgleichsfl. A 1		2.018 qm			

### Zusammenfassung Grundstücks-, Grund- und Geschossflächen

Wohngebäude	Baugrundstücksflächen	zul. Grundflächen	Max. zul. Geschossflächen (II)
117 WGB	84.261 qm	33.704 qm	58.983 qm

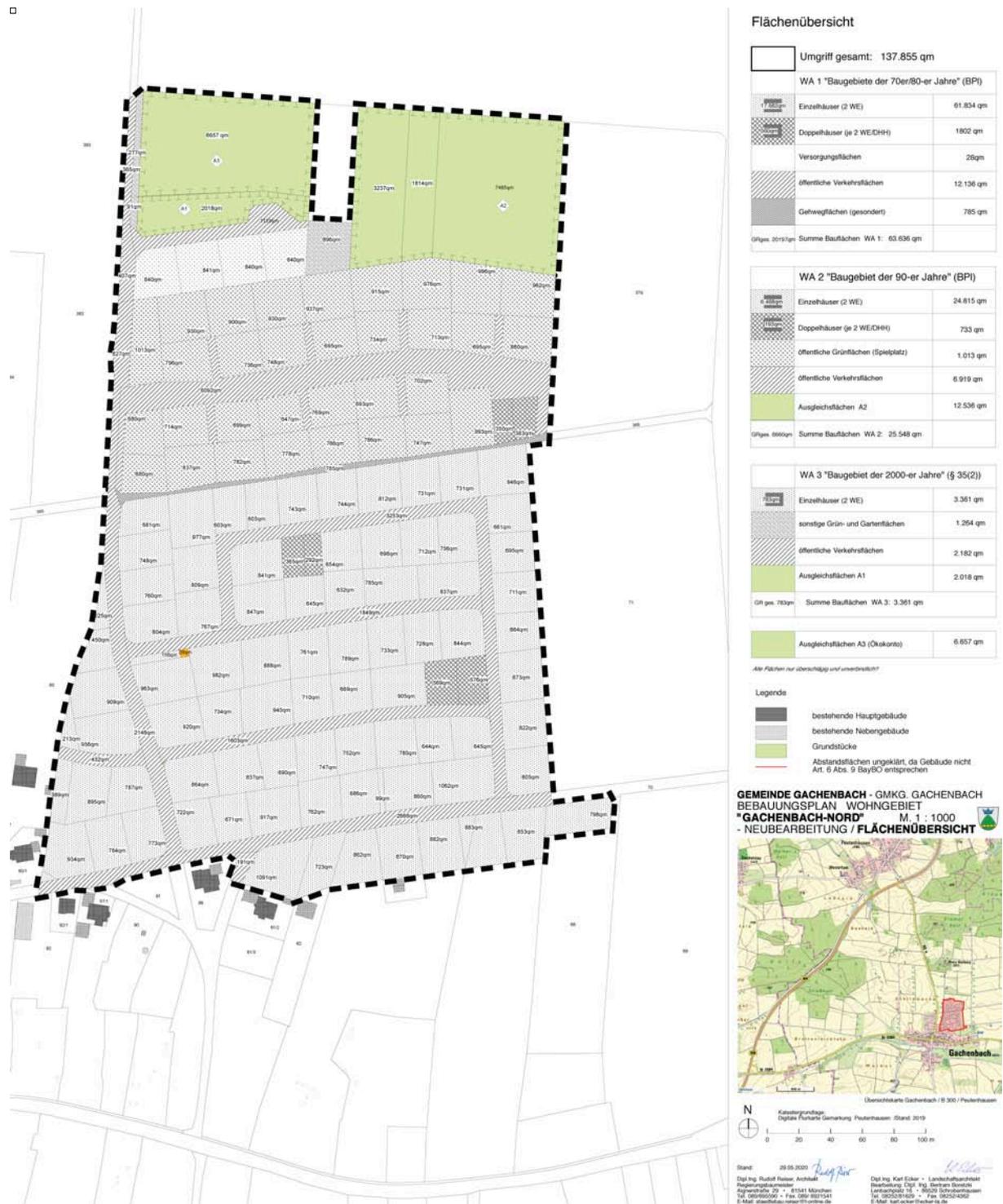
#### **Ermittlung Wohneinheiten lt. möglichen max. Geschossflächen:**

*Annahme: Einfamilienhausgebiet, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Zweifamilienhäusern; 2 VG*

*ø 150 qm Geschossfläche pro WE: 58.983 qm : 150 qm/WE = 393 WE*

*ø 200 qm Geschossfläche pro WE: 58.983 qm : 200 qm/WE = 292 WE*

*ø 250 qm Geschossfläche pro WE: 58.983 qm : 250 qm/WE = 236 WE*



Übersichtsplan Flächen

## 8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

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

Das Baugebiet ist insgesamt bereits erschlossen. Auf die geltenden Satzungen der Gemeinde Gachenbach wird hingewiesen.