

## **GEMEINDE JETZENDORF**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Einbeziehungssatzung „Eck“**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3072.054

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Jetzendorf**

Poststraße 1  
85305 Jetzendorf

Telefon: 08137 9301-0

Fax: 08137 9301-22

E-Mail: [poststelle@jetzendorf.de](mailto:poststelle@jetzendorf.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Aylin Seefried (M.Eng.), Stadtplanerin

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	6
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2	Verkehrskonzept .....	10
6.3	6.3 Grünordnungskonzept .....	10
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>10</b>
7.1	Umweltschutz .....	10
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	10
7.1.2	Schutzgut Boden .....	10
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	11
7.1.4	Schutzgut Wasser .....	11
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume .....	11
7.1.6	Schutzgut Landschaft .....	12
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	12
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
7.3	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen .....	13
7.4	Artenschutz .....	14
<b>8</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>14</b>
8.1	Denkmalschutz.....	14
8.2	Hochwasserschutz .....	15
8.3	Klimaschutz.....	15
8.4	Immissionsschutz .....	16

<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>16</b>
9.1	Wasserversorgung .....	16
9.2	Abwasserbeseitigung .....	16
9.3	Abfallentsorgung .....	17
9.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	16
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ .....	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	8

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck“ im Ortsteil Eck, Gemeinde Jetzendorf beschlossen.

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Die Planung ist erforderlich für die Nachverdichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 230/3. Die Gemeinde ist bestrebt einer ortsansässigen Familie den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen. Daher soll mit der Planung das Grundstück teilweise in den Ort einbezogen und so bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen werden.

## 2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Erschließung des Grundstücks ist im Bestand über die Hauptstraße gesichert. Das Vorhaben ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ortsteil Eck stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils an. Der einbezogene Bereich ist von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

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

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

### Lage

Das Plangebiet liegt mittig im Ortsteil Eck nördlich der von Westen nach Osten verlaufenden Gerolsbacher Straße.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst das Flurstück 230/3, Gemarkung Eck. Er umfasst eine Größe von insgesamt rund 3.219 m<sup>2</sup>.

### Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Eck der Gemeinde Jetzendorf. Eck liegt an der Gerolsbacher Straße, die Jetzendorf mit der Nachbargemeinde Gerolsbach verbindet.

Das Plangebiet liegt am „Lindenweg“ und ist im Osten darüber erschlossen.

### Beschaffenheit

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als strukturarmer Privatgarten der bestehenden Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 230 und Grünland genutzt. Im Westen des Grundstücks befindet sich ein Birnbaum. Im Nordosten (außerhalb des Planungsgebiets, entlang einer Entwässerungsmulde) befindet sich ein Gebüsch aus vorwiegend Pfaffenhütchen und Hartriegel, sowie zwei Erlen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. In keinem der Bäume befinden sich relevante Höhlen oder Spalten. Die auf dem Luftbild dargestellte Hecke und zwei Bäume im Süden waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung gerodet.

Die Wiese wird nach Norden hin immer feuchter.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand auf einer Höhe von ca. 512 m ü. NHN und fällt nach Norden auf rund 505 m ü. NHN ab.

Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

<sup>1</sup> BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, ohne Maßstab, abgerufen am 23.02.2024

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Allgemeinen Ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Jetzendorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Jetzendorf keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 60 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 15

km. Das Gemeindegebiet wird außerdem als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, hier Ingolstadt, dargestellt.

A II 3 (G) Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.

A III 2 (Z) In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.



Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“<sup>2</sup>

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden getroffen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

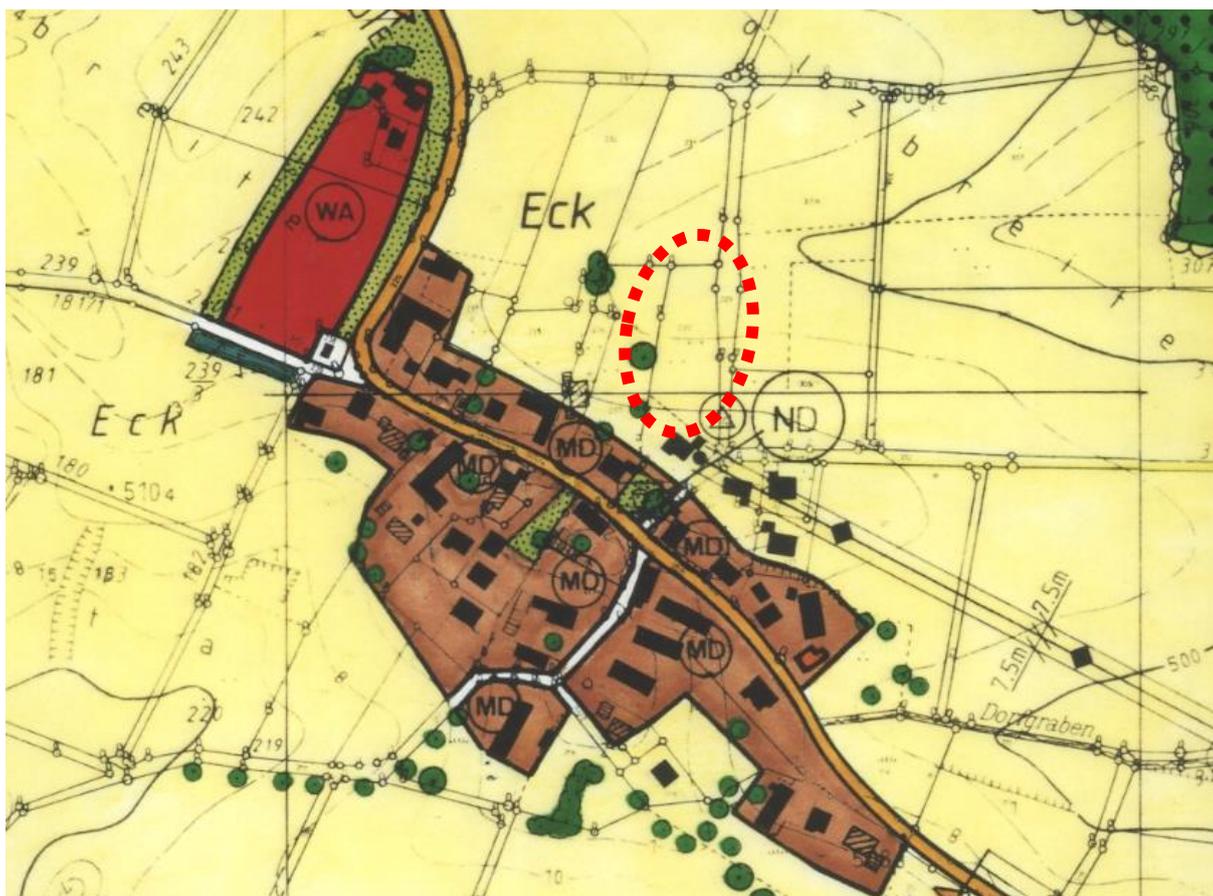


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung berührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Fortschreibung ist daher notwendig.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung möchte die Gemeinde Jetzendorf der ortsansässigen Bevölkerung, und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen oder jungen Familien, den Verbleib in Eck ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders jungen Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung im Ortsteil Eck mittels Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit einem Einzelhaus zur Wohnnutzung.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung.

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

## **6 Planungskonzept und Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für die einbezogenen Flächen und orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung.

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung des Gebäudes in die ortstypische Baustruktur und die gegebene Topografie geschaffen werden.

Hierzu wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,3 festgesetzt. Es wird ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten und einer max. Wandhöhe von 6,40 m zugelassen.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist dabei wie folgt zu messen:

- Unterer Bezugspunkt EG: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss;
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut

Zudem wird die Höhenlage des Gebäudes als festgesetzter Höhenbezugspunkt geregelt. Dies dient der Planung nah am natürlichen Gelände ohne übermäßige Geländeänderungen. Sind diese notwendig darf das Gelände geringfügig zur Anpassung des Gebäudes an das Gelände und der Zufahrten verändert werden. Abtragungen bis zur OK RFB UG sind ebenfalls möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen sind auch außerhalb des Baufensters mit einer Größe bis zu 90 m<sup>2</sup> zugelassen.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. So ist ausschließlich ein gleichgeneigtes Satteldach mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First als ortstypische Dachform zugelassen. Die zulässige Dachneigung von mindestens 20° bis 25° ermöglicht flach geneigte Dächer.

Die Freiflächen nach Norden hin möchte der Bauherr zukünftig mittels einer Streuobstwiese bepflanzen.

## **6.2 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über den Lindenweg (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Ein Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Grundstücks ist somit nicht erforderlich.

## **6.3 Grünordnungskonzept**

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäude herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Die Strukturvielfalt im Plangebiet wird damit nachhaltig gestärkt und die Durchgrünung gewährleistet.

# **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

## **7.1 Umweltschutz**

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

### **7.1.1 Schutzgut Klima und Luft**

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der

wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumfangs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumfangs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.2 Schutzgut Boden**

Laut der standortkundlichen Bodenkarte ist im südlichen Bereich des Umfangs der Bodentyp 8a fast ausschließlich Braunerde aus Sandeisen bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) anzutreffen. Im Norden befindet sich der Bodentyp 5 fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zwar zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, diese können sich im Bereich der Gartenflächen und der Ortsrandeingrünung wiedereinstellen. Auch ist der Verlust an ertragsfähigem Grün- und Ackerland aufgrund der Größe des Planbereichs von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.3 Schutzgut Fläche**

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Baugrundstück in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Aufgrund der geringen Größe des Planumfangs ist der Verlust an ertragsfähigem Boden gering. Es besteht im Süden, sowie Südosten und Südwesten eine Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer Baugrenze minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Vorhaben liegt nicht in einen wassersensiblen Bereich.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickertauglich zu gestalten sind. Weiter kann sich die Wasserrückhaltung im Bereich der privaten Gartenfläche wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume**

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Flächen für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) zur Folge. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende, mittelalte Birnbaum an der westlichen Grundstücksgrenze wird zum Erhalt festgesetzt. Zwei weitere mittelalte Laubbäume und eine alte Thuja-Hecke wurden bereits für das Vorhaben gerodet.

In der Artenschutzkartierung des TK-Blattes 7534 „Petershausen“ wurden im Jahr 2022 in 50m Entfernung südlich des Geltungsbereichs Fledermäuse (unbestimmte Art) in der Kapelle St. Joseph kartiert. Sie sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 7.4) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Eck, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Hinzukommt der im Plangebiet wahrnehmbare Bezug zu der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung südlich und östlich der Planfläche. Die Heckenneupflanzung trägt zu einer wirkungsvollen Eingrünung des Grundstücks bei. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

### **7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die geplante Fläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Von mittlerer Bedeutung sind der noch bestehende Birnbaum an der westlichen Grundstücksgrenze, sowie zwei bereits für das Vorhaben gefällte Laubbäume.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt.

Im Vergleich zum Ausgangszustand ergeben sich hierdurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Beeinträchtigungsintensität				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT) Anlage 1 Liste: 1a, 1b, 1c	Eingriffsfläche = Geltungsbereich BPI m <sup>2</sup>	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ (0,3 - 1)	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	2960	3	0,3	2.664
B141 Schnitthecke mit überwiegend fremdländischen Arten	102	3	0,3	92
B312 Einzelbaum mittlere Ausprägung	80	8	0,3	192
B312 Einzelbaum mittlere Ausprägung (Birnbäum, wird erhalten)	30	8	0	0
<b>Summe [WP]</b>				<b>2.948</b>
Planungsfaktor (Tab 2.2)		Begründung	Sicherung	Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
naturnahe Gestaltung der Grünflächen durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Erhalt der Ökosystemleistungen	Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	5
Summe max 20%()				10
<b>Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>				<b>2.653</b>

### 7.3 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 2653 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich wird auf der Grundstücksfläche als Hecke und Blühstreifen nachgewiesen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen Grundbucheintrag.

Maßnahme Nr	Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	mesophile Gebüsch	10	290	7	2.030
2	G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	128	5	640
<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>									<b>2.670</b>

Es ist eine vierreihige Hecke auf einer Breite von 7 bzw. 6 m anzupflanzen; zulässig sind heimische Sträucher (Straucharten und Pflanzqualitäten sind der Festsetzung bzw. den Hinweisen zu entnehmen). Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke herzustellen, weder ackerseitig noch wohnseitig darf diese als Schnitthecke ausgebildet werden. Bei Überalterung von Heckengehölzen (über 20 Jahre) und/oder Ausbildung von Reinbeständen wird eine fachgerechte Heckenpflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (auf-den-Stock setzen) erforderlich. Sämtliche Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Anschließend an die Hecke zur Grundstücksgrenze nach Norden hin ist ein 5 m breiter Blühstreifen anzulegen.

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche am Grundstück erfolgt zudem auch eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung.

Mit der Zuordnung zu den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.

## 7.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 9.11.2023. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

Die Planfläche besteht aus Intensivgrünland, das nach Norden hin feuchter wird. Sie setzt sich u.a. aus Straußgras (*Agrostis spec.*), Klee (*Trifolium spec.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) und Frauenmantel (*Alchemilla spec.*) zusammen. Es befanden sich zwei Stümpfe kürzlich gefällter Laubbäume auf dem Grundstück, die im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme gerodet wurden. Außerdem befindet sich ein Birnbaum an der westlichen Grundstücksgrenze. In diesem befinden sich keine relevante Höhlen oder Spalten.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Gebüsch aus vorwiegend Pfaffenhütchen und Hartriegel, sowie zwei Erlen. Auch hier befinden sich keine Höhlenstrukturen. Im Osten verläuft ein Entwässerungsgraben. Hier wachsen Flatterbinse (*Juncus effusus*), und Brombeere (*Rubus*). Im Norden und Osten angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen (derzeit Grünland) bzw. im Osten verläuft ein Feldweg. Im Süden grenzt Siedlungsbebauung an, im Westen befindet sich eine weitere Wiese, die zu einem Anwesen gehört.

In der Artenschutzkartierung des TK-Blattes 7534 „Petershausen“ wurden im Jahr 2022 in 50m Entfernung südlich des Geltungsbereichs Fledermäuse (unbestimmte Art) in der Kapelle St. Joseph kartiert. Sie sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

## 8 Weitere Belange

### 8.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an

die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist zudem eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Ortskapelle. Daher ist auf die Gestaltung der zukünftigen Bebauung ein besonderes Augenmerk zu legen. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals ist durch die Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

## **8.2 Hochwasserschutz**

Aufgrund der Nähe zur Entwässerungsmulde können im Starkregenfall Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Bebauung ist daher hochwasserangepasst auszuführen. Auffüllungen im Talraum sind nicht zulässig.

## **8.3 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:**

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Erhalt von Baumbestand als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

## **8.4 Immissionsschutz**

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends zu rechnen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

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

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Im Norden des Grundstücks ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Jetzendorf sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

#### Grund- und Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

#### Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

### **9.3 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen bedient werden.

## **10 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Es ist mit einer zügigen Bebauung des Grundstücks seitens der Bauherren zu rechnen.

Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.