



Gemeinde Karlshuld

Einfacher Bebauungsplan Nr. 38 „Jägersbühl Nord“

Begründung
zur Planfassung vom 19.07.2021

Auftraggeber: Gemeinde Karlshuld

Hauptstraße 68
86668 Karlshuld
Tel.: 08454 9493-0
Fax: 08454 9493-50
e-mail: gemeindeverwaltung@karlshuld.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Sabine Korch, M.Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Verfahren	4
3.1	Auslegungsfrist.....	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
4.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Rechtskräftiger Einfacher Bebauungsplan.....	7
4.4	Rechtskräftige Ortsabrundungssatzung.....	8
5	Anlass und Ziel der Planung.....	9
6	Festsetzungen.....	9
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	11
9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
10	Belange des Natur-, Umwelt- und Artenschutzes	12
10.1	Naturschutz	12
10.2	Umweltschutz	12
10.3	Artenschutz	13
11	Belange des Denkmalschutzes	13
12	Belange des Bodenschutzes, des Grund- und Oberflächenwassers.....	13
13	Belange des Immissionsschutzes.....	14
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung	14

1 Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlshuld hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 38 „Jägersbühl Nord“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll im Plangebiet die geordnete Nachverdichtung der bestehenden Bebauung, nördlich der Erschließungsstraße Jägersbühl im Ortsteil Kochheim gesteuert werden.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplans weiterhin nach den §§ 34 und 35 BauGB. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich" - 1. Änderung in der Fassung vom 08.03.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 06.06.2000, zu beachten.

2 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Karlshuld liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt.

Der Hauptort Karlshuld befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Schnurgerade Moosstraßen mit langgestreckten begleitenden Siedlungsbändern und Entwässerungsgräben sind charakteristisch für die Siedlungsstruktur in Karlshuld. Im Bereich der Ortsmitte hat sich diese städtebauliche Struktur im Laufe der Jahre jedoch aufgelöst und es hat sich durch abzweigende Nebenstraßen eine bauliche Agglomeration entwickelt. Hier sind auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht.

Er ist über die beiden, sich in der Ortsmitte kreuzenden, Staatsstraßen St 2049 und St 2043 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St 2043 ist die Bundesstraße B16 im Norden in ca. 5,0 km Entfernung, über die St 2049 die B13 im Osten in rund 13 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Karlshuld über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in ca. 20-25 km Entfernung angebunden. Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 25 min mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 60 min.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist Donauwörth - Ingolstadt, welche an den Haltepunkten Weichering und Rohrenfels in rund 5 - 6 Kilometern Entfernung erreicht werden kann. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Ortsteil Kochheim, ca. 2 km nördlich des Ortszentrums. Zu erreichen ist Kochheim über den Kochheimer Weg, der an die westlich gelegene Neuburger Straße (St 2043) anschließt.

Der Ortssteil Kochheim besteht aus vier Agglomerationen von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen, der planungsgegenständliche Bereich liegt in der Agglomeration an der von Südwest nach Nordost verlaufenden Erschließungsstraße Jägersbühl.

Hier befinden sich derzeit rund 21 Wohnhäuser.



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2021, mit Kennzeichnung der vier Agglomerationen und des planungsgegenständlichen Bereichs (rot) in Kochheim, ohne Maßstab

Das Plangebiet, nördlich der Straße Jägersbühl, umfasst insgesamt 13 Wohngebäude. Diese sind 1 bis 2-geschossig mit Satteldächern errichtet.

An die, mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockten Gartenbereiche der Bestandsbebauung, schließt sich westlich, nördlich und östlich die freie Landschaft mit Grünland- und Ackernutzungen, an. Südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Jägerbühl, sind acht weitere 1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit z.T. unterschiedlichen Dachformen vorhanden.

Das Areal ist weitgehend eben bei einer NHN-Höhenlage von 376 m ü. NHN.



Abbildung 2: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans umfasst im Ortsteil Kochheim die Grundstücke Fl.Nrn. 1651/4, 1656 (TF =Teilfläche), 1656/1, 1656/3, 1658/1, 1658/2 (TF), 1658/6 (TF), 1659/2 (TF), 1659/3 (TF), 1659/4, 1659/6, 1660/2 (TF), 1660/3, 1660/4 (TF), 1660/5 und 1660/7, alle Gemarkung Karlshuld.

Er hat eine Größe von insgesamt ca. 1,38 ha.

3 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung, hat sich die Gemeinde Karlskron entschieden, den vorliegenden Einfachen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Im Bebauungsplan wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, bei Durchführung des Bebauungsplans kann nur eine Fläche versiegelt werden, die weitaus geringer als 20.000 qm ist (der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ist nur ca. 13.800 qm groß). Somit sind gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Ferner wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

3.1 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der ausstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer wesentlich längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlsuld ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2020, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Karlsuld die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen.

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Das Gemeindegebiet liegt im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

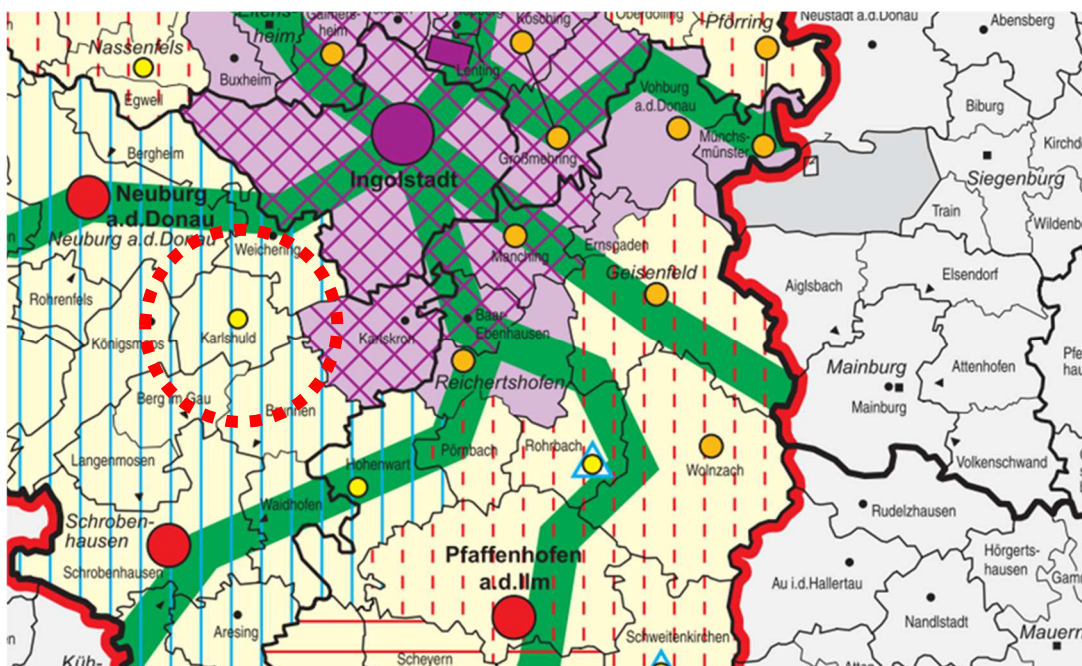


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu

nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*
- *Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*
- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*
- *Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans berücksichtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshuld (11. Änderung i.d.F. vom 15.05.2018) als Allgemeines Wohngebiet WA mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

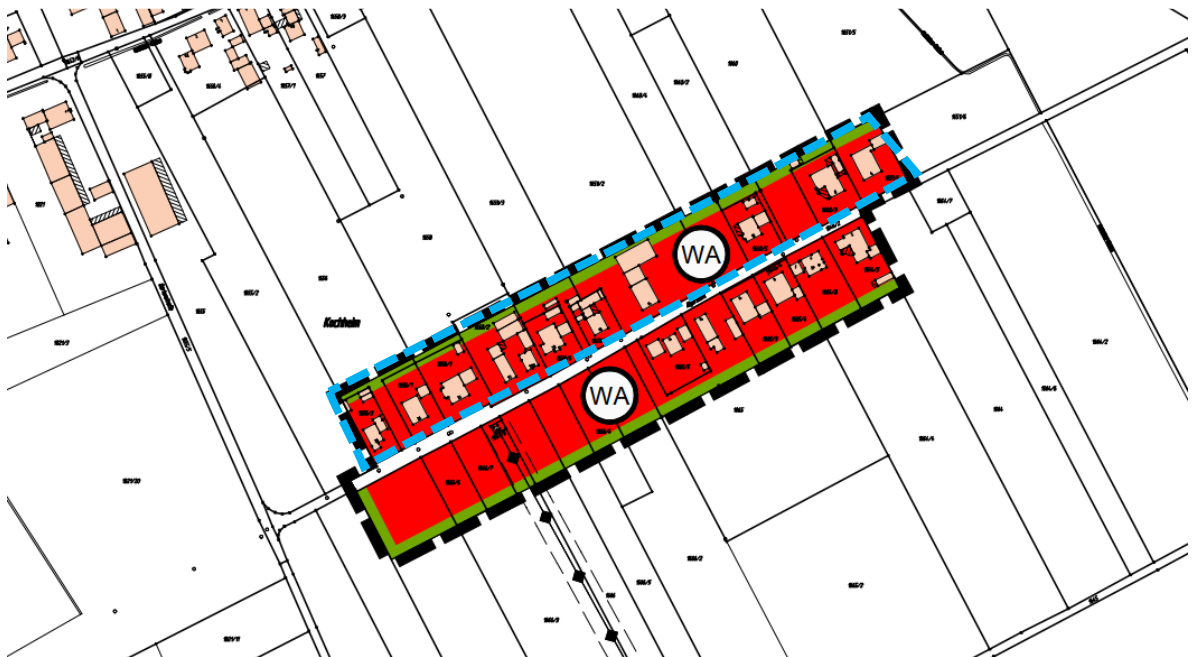


Abbildung 4: Auszug aus der genehmigten 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Karlshuld mit Lage des Plangebiets (blaue Balkenlinie); ohne Maßstab

Die angrenzenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlshuld (Änderungsverfahren V-1999, genehmigt am 12.12.2000 mit Zeichen Az 25-610-1/2) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4.3 Rechtskräftiger Einfacher Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbepflanzten Ortsbereich" - 1. Änderung in der Fassung vom 08.03.2000, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 06.06.2000 (kurz: "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld").

Dieser gilt für den gesamten Gemeindebereich Karlshuld, mit Ausnahme der Bereiche, für die ein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht, soweit nach den §§ 34 und 35 BauGB eine Bebauung überhaupt zulässig ist.

D.h. für den gegenständlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 38 „Jägersbühl Nord“ sind die Festsetzungen des "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld“ zu beachten und gelten auch weiterhin.

Dieser setzt fest:

1. *In Wohngebäuden ist pro 350 qm Grundstücksfläche je eine Wohneinheit zulässig. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten errechnet sich somit als Quotient aus Grundstücksgröße geteilt durch 350 qm. Bei Mehrfamilienhäusern, bei denen sich nach den vorstehenden Sätzen 1 und 2 mehr als zwei Wohneinheiten errechnen, kann dieser Quotient um bis zu 0,5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet und darüber hinaus eine zusätzliche Wohneinheit unter 60 qm vorgesehen werden.*
2. *Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhaus beträgt 700 qm. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. Punkt 1 der Festsetzungen durch Text dieses Bebauungsplanes ist nicht anwendbar.*
3. *Die maximal anrechenbare Grundstückstiefe beträgt zu den Punkten 1 ,2 und 4 der Festsetzungen durch Text 45 m.*
4. *Die GFZ darf den Wert 0,50 nicht übersteigen. Die GRZ darf den Wert 0,45 nicht übersteigen. Dabei wird eine nach § 19, Abs. 4, BauNVO mögliche Überschreitung nicht zugelassen.*
5. *Auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume unter Einbeziehung der Umfassungswände (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).*
6. *Pro neu geschaffener Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist oberirdisch anzuordnen, nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden. Für andere Nutzungen als Wohnen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ gemäß Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1978 (MABL 1978 S.181). Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 6,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. hinter einem vorhandenen Geh- und Radweg liegen. Zufahrten die seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, müssen zu dieser eingezäunt sein.*

7. Auf einem Grundstück in der "zweiten Reihe" - d.h. zwischen diesem Grundstück und der Erschließungsstraße liegt ein weiteres bebautes oder bebaubares Grundstück - sind nur Wohngebäude bis max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Die Punkte 1-6 dieser Festsetzungen müssen erfüllt sein.
Die Zufahrt zu einem Grundstück in "Zweiter Reihe" muss eine Mindestbreite von 4,00 m aufweisen.
8. Bei Nutzungsänderung zu Wohngebäuden müssen die Werte der Ziffern 1-7 eingehalten werden.
9. Jedem Bauantrag aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muss ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen zu Ziffer 1-8 beigegeben werden.
10. Wohnungen in Kellerräumen sowie Abgrabungen sind unzulässig.
11. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der „Einfache Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung von Grundstücken oder Umnutzung vorhandener Bausubstanz im unbeplanten Ortsbereich“ außer Kraft.

4.4 Rechtskräftige Ortsabrundungssatzung

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Jägersbühl besteht für einen Teilbereich der dortigen Grundstücke die Ortsabrundungssatzung Jägersbühl.

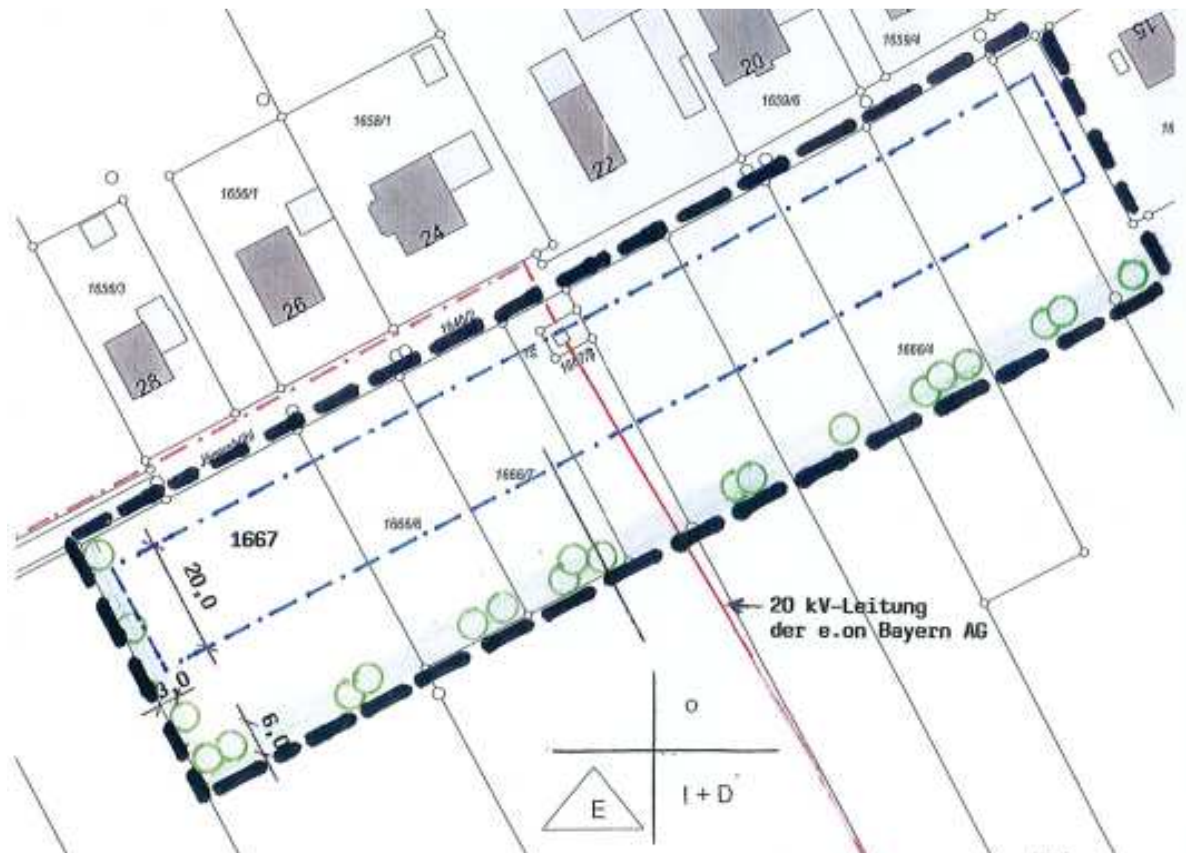


Abbildung 5: Auszug aus rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Jägersbühl“ der Gemeinde Karlshuld in der Fassung vom 10.01.2006, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 09.06.2006; ohne Maßstab

Diese bezieht die im Umgriff liegenden Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jägersbühl ein. Zudem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch

Baugrenzen und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, es sind u.a. nur Einzelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen (I+D, 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) zulässig, weitere Zulässigkeitsbestimmungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) ergeben sich gem. § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung, bzw. aus den Festsetzungen des auch hier geltenden "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld".

5 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Karlshuld ist bestrebt, angesichts der starken Nachfrage nach Wohnraum die Nachverdichtung, insbesondere im Ortszentrum, in fußläufiger Erreichbarkeit der bestehenden Infrastruktureinrichtungen, zu fördern.

Auch in weiter entfernt liegenden Bereichen und Ortsteilen, wie etwa in Kochheim, soll die Nachverdichtung und bessere Ausnutzung bestehender Grundstücke (etwa durch Aufstockung, Anbau und dergleichen) ermöglicht werden. Allerdings sollen Mehrfamilienhäuser mit einer Vielzahl von Wohneinheiten, in Lagen weit abseits der vorhandenen Infrastruktur vermieden werden, so dass durch die neuen Festsetzungen des BP Nr. 38 die Festsetzungen des bisher alleine gültigen „Einfacher Bebauungsplan Karlshuld“ sinnvoll ergänzt werden sollen.

Neben der zulässigen Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude) sollen auch das weitere Maß der baulichen Nutzung (max. 2 Vollgeschosse bei max. 5,50 m Wandhöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise (nur Einzelhäuser), die bauliche Gestaltung und die Durchgrünung im kleinen, landschaftlich exponiert gelegenen Ortsteil Kochheim im Bereich Jägersbühl situationsgerecht geregelt werden.

Dabei sind insbesondere auch die Zulässigkeitsbestimmungen der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Jägersbühl“ im Ortsteil Kochheim, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt, als Maßstab anzusetzen und in Einklang zu bringen.

Im Übrigen soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Einfachen Bebauungsplans auch weiterhin nach den §§ 34 und 35 BauGB richten.

6 Festsetzungen

In Ergänzung, bzw. in Modifizierung der grundsätzlich weiterhin geltenden Festsetzungen des "Einfachen Bebauungsplan Karlshuld", werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand im Geltungsbereich, als auch im näheren Umfeld.

Als Maß der baulichen Nutzung wird neu und ergänzend festgesetzt, das max. 2 Vollgeschosse zulässig sind und die zulässige Wandhöhe max. 5,50 m betragen darf. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und soll dazu dienen, Baukörper auch künftig in ihrer Höhenentwicklung in das bauliche Umfeld, geprägt durch die angrenzende freie Feldflur, einzubinden. Garagen werden in ihrer Wandhöhe auf 3,0 m begrenzt.

Angesichts der Abstände zur Erschließungsstraße und der beabsichtigten Sicherung von Gebäuden vor möglichem Wassereintritt bei Starkregenereignissen, wird eine Oberkante

des Rohfußbodens im Erdgeschoss von max. 0,7 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte des angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße "Jägersbühl" zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze mit einem Abstand von 7,0 m, zur jeweils südlichen Grundstücksgrenze, festgesetzt. Dies entspricht der Gebäudeflucht der, zum Straßenraum Jägersbühl hin nächststehenden Bestandsgebäude. Somit werden prägende Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten, da auch Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mindestens 7,0 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägersbühl) einzuhalten haben.

Es wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt, um auch weiterhin der lockeren Bestandsbebauung zu entsprechen.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO wird angeordnet.

Um den Bauherren gestalterische Freiheiten zu belassen, aber neue Gebäude dennoch dem vorhandenen Bestand anzugleichen, wird festgesetzt, dass für Haupt- und Nebengebäude sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°- 40° zulässig sind. Für Garagen, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen werden auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Walmdächer sind nur, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig; bei Pult- und Flachdächern sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen in den genannten Farben, Glasdächer und extensive Dachbegrünungen zulässig.

Um eine eher ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden zudem Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen. Diese sind in Form von Gauben und Zwerchgiebeln, jedoch erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Sie sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach oder mit geneigtem Pultdach auszubilden. Als Eindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

Angesichts der exponierten Lage der Bebauung in der freien Landschaft und der ebenen Flächen erscheinen der Gemeinde zudem Festsetzungen zu Geländeänderungen und Stützmauern erforderlich. Dabei ist das natürliche Gelände grundsätzlich zu erhalten. Aufschüttungen sind nur bis auf Höhe der unmittelbar angrenzenden Fahrbahndecke der an der Südseite der Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägersbühl), bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß muss dabei grundsätzlich einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten; gemeinsame Auffüllungen sind jedoch auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.

Stützmauern werden nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen. Sie dürfen auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden und das geplante Gelände um max. 0,2 m überragen. Zur freien Landschaft nach Norden hin sind sie unzulässig.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente sockellose Zäune mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Damit soll die Durchlässigkeit für Kleintiere, wie z.B. Igel, zum nördlich angrenzenden freien Landschaftsraum gewahrt bleiben. Zaunsockel sind nur an der Südseite der Grundstücke zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägersbühl) und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.

Um ein gewisses Maß an Durchgrünung der Baugrundstücke auch dauerhaft zu sichern, wird die Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaums gemäß Pflanzliste und Mindestqualität je 300 m² angefangene Grundstücksfläche festgesetzt. Bereits auf den Baugrundstücken bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

Zur Eingrünung der Grundstücke wird, zur freien Landschaft hin, ein zu begrünender Grundstücksanteil (Ortsrandeingrünung) mit einer Breite zwischen 3-5 m festgesetzt. Die Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist dabei eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m sowie mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in den festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.

Die Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb der zu begrünenden Grundstücksanteile ist unzulässig.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Straße „Jägersbühl“ dient dem Plangebiet als Erschließungsstraße.

Die bereits bestehende Bebauung ist an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Karlshuld angeschlossen. Das Gebiet wird mittels einer Vakuum-Schmutzwasserkanalisation entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu versickern, es besteht keine Regenwasserkanalisation, eine Einleitung in die Vakuum-Schmutzwasserkanalisation ist nicht möglich.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Karlshuld berücksichtigt dies und ermöglicht optimalere Nutzung bereits überwiegend bebauter und voll erschlossener Baugrundstücke in bebauter Innerortslage. Dadurch kann mitunter eine Neuinanspruchnahme von Flächen durch die Ausweisung neuer Baugebiete andernorts und damit Flächenversiegelungen minimiert werden, so dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und dem Grundsatz der Innenentwicklung hier nachgekommen wird.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Karlshuld insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine geordnete Nachverdichtung eines Baugebiets im beplanten Innenbereich ermöglicht wird. Zusätzliche Versiegelungen über das bisher bereits zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche werden somit vermieden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen die Durchgrünung des Baugebiets auch dauerhaft sichern, womit zu positiven kleinklimatischen Auswirkungen (Verschattung, Verdunstung) und zur CO₂-Bindung beigetragen wird.

Da durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans im Wesentlichen nur die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der bereits bestehenden Bebauung geregelt wird, wird auf eine vertiefte Betrachtung der Berücksichtigung des Klimaschutzes durch die Bauleitplanung verzichtet.

10 Belange des Natur-, Umwelt- und Artenschutzes

10.1 Naturschutz

Amtlich kartierte Biotop- und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Nördlich, in ca. 200 m Entfernung ist das Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet „Brucker Forst“ gelegen. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans, welcher im Wesentlichen lediglich die bereits vorhandene Bebauung umfasst, sind nicht ersichtlich.

10.2 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

10.3 Artenschutz

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7233 Neuburg sind im Planungsgebiet selbst keine Fundpunkte verzeichnet. Der nächste Fundpunkt befindet sich in ca. 150 m westlicher Richtung (Gräben-Veilchen, Fund-Jahr: 1986).

Die Privatgärten des Planungsgebietes weisen teilweise einen umfangreichen Gehölzbestand auf, der Höhlen- und Gehölzbrüter als potenzielles Habitat dienen kann. Um artenschutzrechtliche Eingriffe zu vermeiden, darf die Beseitigung dieser Gehölze lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die größeren Bäume sowie die landwirtschaftlichen Gebäude Fledermäusen als potenzielles Quartier dienen. Deshalb hat vor der Fällung von älteren Bäumen bzw. einem Gebäudeabriss eine Überprüfung auf potenzielle Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen abzustimmen. Grundsätzlich sind jedoch die bestehenden Bäume und sonstigen Gehölze außerhalb der Bauräume im gesamten Planungsgebiet nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt im besonderen Maße für die Bäume, in denen sich Quartierstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse befinden. Ist ein Erhalt dennoch nicht möglich, sind die zuvor beschriebenen Maßnahmen zu beachten sowie Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten zu vermeiden sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden.

11 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet, bzw. in dessen näherem Umfeld. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im Plangebiet, wie auch im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

12 Belange des Bodenschutzes, des Grund- und Oberflächenwassers

Nach der derzeitigen Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS) sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen zu informieren. Dabei sind entsprechende Maßnahmen abzustimmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}), jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, wie das gesamte Donaumoos.

Es liegen keine genauen Erkenntnisse über Grundwasserstände im Gebiet vor, allerdings ist mit erhöhtem Grundwasserstand und bei Starkregenereignissen erfahrungsgemäß mit Oberflächenwasser zu rechnen. Daher sollten Keller und deren Öffnungen wie Kellerfenster und Außenabgänge wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

13 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Tag-Schutzzone 2 des militärischen Flugplatzes Neuburg und außerhalb des Geruchs-Einwirkungsbereiches der Kläranlage Karlshuld.

Auch durch die weit über 500 m entfernte Bundeswehrliegenschaft, das Munitionslager Weihering ist nicht mit dem Einwirken wesentlicher Lärmimmissionen zu rechnen.

Der sich 700 m westlich im Bereich Eichenstraße/Kochheimer Weg befindliche Kiesabbau der Firma Schimmer ist abgeschlossen und hat somit keine Auswirkungen auf die gegenständliche Planung.

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Karlshuld geht nach Rechtskraft des Bebauungsplans von einer punktuellen baulichen Umsetzung durch die privaten Grundstückseigentümer aus.

Mit dem Bebauungsplan wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, es wird die geordnete Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebiets gesteuert und eine Durchgrünung gesichert.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.