



Gemeinde Weichering

Bebauungsplan „Weingasse“

Begründung

zur Planfassung vom 23.11.2020

Auftraggeber:

Gemeinde Weichering

Kapellenplatz 3
86706 Weichering
Tel.: 08454 9497-0
Fax: 08454 9497-22
www.weichering.de
mail: info@weichering.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Plangebiet	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise / Baugrenzen.....	8
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.5	Grünordnung	8
5.6	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	9
6	Ver- und Entsorgung	10
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	10
8	Belange des Umweltschutzes.....	11
9	Belange des Immissionsschutzes.....	12
9.1	Schallschutz	12
9.2	Geruchsimmissionen	14
10	Belange des Denkmalschutzes	14
11	Flächenbilanz	15
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	15

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, WipflerPLAN vom 27.04.2020
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult vom 15.04.2020
- Schalltechnische Stellungnahme, C. Hentschel Consult vom 08.06.2020
- Geruchsprognose, IMA vom 18.05.2020

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Weichering hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weingasse“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 177, 178 und 180 sowie Teilflächen der Fl.Nr.175, 176 und 179 jeweils Gemarkung Weichering und hat eine Größe von rund 3,00 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 225 (TF)
- im Süden: Flur-Nrn. 175/1, 176 (TF), 179 (TF) und 181
- im Osten: Flur-Nrn. 207/1 (TF), 208, 208/1 und 211
- im Westen: Flur-Nrn. 170 (TF), 171 und 175 (TF)

jeweils Gemarkung Weichering.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gebiet der Gemeinde Weichering liegt im Nordosten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Gemeinde Weichering besteht aus der Kerngemeinde Weichering und dem Ortsteil Lichtenau.

Die Gemeinde liegt zwischen den Städten Neuburg an der Donau und Ingolstadt direkt an der Bundesstraße B 16. Die nächstgelegene Auffahrt zur Bundesautobahn A 9 ist ca. 10 km entfernt in Manching gelegen.

Der Bahnhof Weichering befindet sich auf der Strecke Ulm-Regensburg zwischen den Bahnhöfen Neuburg an der Donau und Ingolstadt.

2.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ende der Gemeinde Weichering an der Kreisstraße ND 18 „Neuburger Straße“ und wird über diese erschlossen.

Es liegt im Anschluss an die bestehende Ortsbebauung. Im Nordwesten, Westen und Südwesten schließt freie Landschaft an. Diese wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit intensiven Äckern genutzt.

Das Plangebiet selbst wird derzeit hauptsächlich als Ackerland genutzt. Im Westen befindet sich auf Flur-Nr. 176 landwirtschaftlich genutzter Weg, der nicht asphaltiert ist.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Weichering entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche mit ca. 6.300 qm (ca. 17.000 qm Nettobauland mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bis 0,45) geringer als 10.000 qm ist.

Es 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 § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Weichering als „Allgemeiner Ländlicher 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 2013, 2.2.5 G)

Der Regionalplan der Region Ingolstadt definiert das Gemeindegebiet Weichering als „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

Weichering befindet sich an der „Entwicklungsumschwenkungsachse von überregionaler Bedeutung“ Ingolstadt – Neuburg an der Donau.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, d. h. der Stadt Neuburg an der Donau beträgt ca. 9 km. Das nächste Oberzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Zudem befindet sich das nördliche Gemeindegebiet im Regionalen Grünzug Engeres Donautal (02), der von Vohburg an der Donau über Ingolstadt in Richtung Donauwörth quer durch die Region verläuft.

dürfte vor allem auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an diese Räume die bestehenden Defizite ohne wesentliche Neubaumaßnahmen ausgleichen. Zur Stärkung des Raumes kann auch ein landschaftsbezogener Tourismus beitragen.“

3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering vom 06.10.1995 ist der Bereich hauptsächlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie zu einem geringen Teil als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ gekennzeichnet. Weitere Planungsziele sind nicht enthalten.



Abbildung 2: Auszug aus dem festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gem. den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflä-

chen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Ausgehend von einer Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Weichering von ca. 24 E/Jahr errechnet sich ein Bedarf an Wohnbauland von ca. 6 ha in den kommenden 10 Jahren bei einer durchschnittlichen Dichte von 40 Einwohner pro Hektar Bruttowohnbauland.

Zuletzt wurde in der Gemeinde Weichering im Jahre 2014 die Wohnanlage „Kammeräcker“ im Nordwesten von Weichering entwickelt und vollständig realisiert.

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Weichering zeigt in den letzten 30 Jahren ein Wachstum von ca. 29%, von 1.882 Einwohnern (Stand 1988) auf 2.432 Einwohnern (Stand 2018).

Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0,9%.

An dieser, für die Gemeinde verträglichen Bevölkerungsentwicklung möchte die Gemeinde, zur Sicherung ihrer Infrastruktureinrichtungen, weiter festhalten.

Gem. einer Erhebung der Baulücken durch die Verwaltung sind im Ortsteil Weichering ca. 71, im Ortsteil Lichtenau ca. 34 Baulücken zu verzeichnen.

Ca. 50% sind jeweils Baugebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und 50% dem bebauten Innenbereich zuzuordnen.

Diese Flächen befinden sich ausnahmslos in privater Hand und stehen für den aktuellen Bedarf nicht zur Verfügung.

Zur Aktivierung der vorhandenen, tatsächlichen Potentiale an Baulücken mit Baurecht stehen der Gemeinde daher kaum Mittel zur Verfügung.

Das vorliegende Planungsgebiet ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde und kann kurzfristig erschlossen und für den vorhandenen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weichering aus dem Jahre 1995 stellt aktuell noch weitere Potenzialflächen, insbesondere am südlichen und östlichen Ortsrand von Weichering dar.

Diese Planung ist jedoch zum großen Teil überholt und muss im Rahmen einer anstehenden Aktualisierung des Flächennutzungsplans überarbeitet werden.

So sind z. Bsp. im Südwesten von Weichering, nördlich der Bundesstraße (B16) aufgrund des geplanten 4-spurigen Ausbaus der Bundesstraße keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr zu realisieren.

Die dargestellten Potentiale im Osten können absehbar aufgrund mangelnder Verfügbarkeit, sowie der Nähe zu aktiver Viehhaltung ebenfalls nicht weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde Weichering möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden am westlichen Ortsrand des Hauptortes Weichering schaffen.

5 Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in allen Teilen des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Das Planungsgebiet dient somit ausschließlich dem Bedarf an Wohnnutzung.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser beschränkt. Im östlichen Bereich der Mehrfamilienhäuser werden 8 bzw. 10 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Damit wird einerseits der Umgebungsbebauung sowie der Ortsrandlage und andererseits den Anforderungen des Wohnungsmarktes Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) variierend nach Teilgebiet zwischen 0,35 und 0,45 festgesetzt. Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die jeweilige GRZ bis zu 50% durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück maßgeblich. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist aus städtebaulichen Aspekten nicht notwendig, da zusätzlich die Geschossigkeit und die maximale Wandhöhe sowie die Dachneigung festgesetzt wird.

Zudem wird die zulässige Wandhöhe (WH) auf 6,50 m bzw. 9,60 m begrenzt, gemessen traufseitig von der Oberkante des Erdgeschosses – Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut, bzw. bis zur Oberkante Attika. Zudem wird die Firsthöhe bei Pultdächern auf 10,80 m begrenzt. Diese Festsetzungen ermöglichen, in Zusammenschau mit den festgesetzten Dachformen eine sowohl ortstypische, als auch moderne Baukubatur in Ortsrandlage, die sich in ihrer Proportionalität der Bestandsbebauung anpasst.

Für die Einzel- und Doppelhausbebauung werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt um eine einheitliche ortstypische Bebauung zu gewährleisten.

Zudem wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit III (drei) begrenzt, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss muss allseitig mind. 0,5 m gegenüber den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses einzurücken. Dabei darf die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als 80% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Oberkante des Erdgeschoss – Rohfußboden (OK EG RFB) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite im rechten Winkel zur Straßenkante maßgeblich. Diese darf maximal 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Die Festsetzungen des Bezugspunkts für die zulässigen Wandhöhen dienen der Anpassung der Höhenentwicklung der Neubauten an die der Bestandsgebäude.

Nachdem Auffüllungen der Baugrundstücke grundsätzlich bis zur Oberkante des angrenzenden Straßenniveaus zulässig sind, ist auch im Bereich der geplanten Garagen und Carports mit einer entsprechenden Auffüllung bis auf dieses Niveau zu rechnen. Als Bezugspunkt für die höchstzulässige mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports wird daher das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

Neben den beiden an den Bestand angrenzenden geplanten Geschosswohnungsbauten sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie den hierfür vorgesehenen Bauraum für Garagen und Carports zulässig. Garagen sind aus städtebaulichen Gründen in entsprechender Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Aus ökologischen Gründen werden zudem begrünte Flachdächer zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 6.3 zu gestalten ist. Im Bereich des Bauraums für Carports sind ausschließlich überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind, zulässig. Als Dachform für diese werden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie begrünte Fachdächer zugelassen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Erschließungsstraße durch zwei Einmündungen aus der Kreisstraße ND 18 erschlossen.

Von dieser Sammelstraße aus werden durch kurze Stichstraßen nach Norden, bzw. Süden fünf kleinere Wohnquartiere erschlossen.

Im Süden des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Ortsrandeingrünung und entlang der Kreisstraße ND 18 werden Fuß- und Radwege festgesetzt.

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße kann in Absprache mit der Kreistiefbauverwaltung auf 8 m verkürzt werden.

5.5 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Um ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für heimische Laubbäume / Obstbäume in den privaten Grünflächen können hierauf angerechnet werden.

Entlang des südlichen Ortsrandes ist zur Ortsrandeingrünung entlang des Fuß- und Radweges eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Im Straßenraum sowie entlang der Kreisstraße sind zur weiteren Durchgrünung ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist hier auf die Auswahl standortsgerechter, klimaresistenter- Laubbäume zu achten.

Die zusammengefassten Carportflächen der Geschößwohnungsbauten mit Grünflächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, einzufassen.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Gehölzpflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

Dies dient der Reduzierung des Versiegelungsgrads im Baugebiet.

5.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.

Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße.

Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.

Zur besseren Einbindung in die Umgebungsbebauung werden für die zweigeschossigen Gebäude nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 15° - 30° zugelassen. Zur Vermeidung von Kulissenhäusern wird festgesetzt, dass die Firste in Gebäudelängsrichtung verlaufen müssen. Bei 3 Vollgeschossen sind Pult- und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Dacheinschnitte oder-aufbauten sind nicht zulässig.

Die Dächer sind ausschließlich mit nicht glänzenden naturroten oder rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind unabhängig davon zulässig.

Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Es sind nur transparente Zäune zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie Mauern, Gabionen, etc., sind unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Niederschlagswasser soll versickert werden.

Schmutzwasser

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgt an der Pumpstation nördlich der Neuburger Straße (ND18). Diese wurde bereits für eine Erschließung des geplanten Baugebiets ausgelegt. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage ist gegeben.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird oberflächlich abgeleitet und in Mulden versickert. Der anstehende Boden ist in diesen Bereich bis zu einer sickerfähigen Schicht auszutauschen.

Niederschlagswasser von privaten Flächen muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Regenwasseranlagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Das Entwässerungskonzept wurde dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Erschließungsplanung erläutert.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none">• Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima• Austausch von Kaltluft mit der westlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen• Grünfläche mit Flächenpflanzung – Vermeidung von Schottergärten

<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche • Trennkanalisation • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Zusätzliche Bereiche zur Versickerung
<p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch</p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit heimischen Laub- und Obstgehölzen, Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen auf den privaten Grundstücken, • Nutzung solarer Strahlungsenergie

8 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Osten und somit zu einer Verände-

rung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da das Vorkommen von europarechtlich geschützten Wiesenbrüterarten und zugehörigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund der Betroffenheit von Ackerland nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden kann, wurde eine Kartierung über die Brutperiode nach den Methodenstandards (Südbeck et al, 2005) durchgeführt.
Das Ergebnis der saP ist Anlage zu dieser Begründung.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9 Belange des Immissionsschutzes

9.1 Schallschutz

Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult vom 15.04.2020 (siehe Anlage)

Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der Kreisstraße ND 18 in Norden sowie Osten, der eingleisigen Bahnstrecke 5381 Seehof – Neuofflingen im Norden, der Bundesstraße B16 im Süden sowie zwei Landwirtschaftlichen Betrieben im Süden.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Im BI.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORW_{DIN18005} oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORW_{DIN18005} abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie aus den Kartoffellüftern berechnet und beurteilt.

Straßenverkehr

Mit der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf der ND 18 im nördlichen Abschnitt des Plangebiets kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht durchgängig eingehalten werden kann. Mit Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung entstehen abgeschirmte Fassaden und an jedem Gebäude existiert eine lärmabgewandte Fassade an welcher der Orientierungswert eingehalten wird. An der Nordfassade der nördlichsten Bebauung wird nachts auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV noch um 6 dB(A) überschritten. Die Immissionsbelastung wird maßgeblich von der ND 18 hervorgerufen, nachts erreicht der Immissionsbeitrag der Bahnstrecke bereits den Orientierungswert von 45 dB(A).

In der schalltechnischen Untersuchung wurde grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Ein Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten und notwendigen Baudichte nicht möglich und ein lärmindernder Fahrbelag kann im Rahmen des Bauvorhabens nicht in Aussicht gestellt werden. Ein wirksamer aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand für eine II- bzw. III-geschossige Bebauung entlang der Kreisstraße ND 18 ist aus ortsgestalterischer Sicht nicht vertretbar und nicht gewünscht.

Laut Stellungnahme des SG Verkehrswesen des LA Neuburg wird die Versetzung des Ortsschildes in Aussicht gestellt und damit eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der ND 18 auf 50 km/h. Mit einer Verlegung des Ortsrands um 400 m nach Westen zeigt die schalltechnische Untersuchung auf, dass tagsüber nahezu auf dem gesamten Plangebiet der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten werden kann und auch nachts mit Ausnahmen an der Nordfassade der nördlichsten Bebauung zumindest der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) eingehalten wird. Die verbleibende Überschreitung nachts wird in Zusammenwirkung mit dem Schienenverkehr hervorgerufen.

Da mit der Geschwindigkeitsreduzierung sämtliche Bauräume über ausreichend ruhige Außenbereiche verfügen und auch die nördlichste Baureihe über eine straßenabgewandte Fassade belüftet werden können, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei Betrieb der Kartoffellüftungsanlagen der beiden südlich ansässigen Landwirte mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts gem. TA Lärm zu rechnen ist.

Mit der Versetzung des Ortsschildes und den geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Landwirtschaftliche Berechnungsanlage

Schalltechnische Stellungnahme C. Hentschel Consult vom 08.06.2020 (siehe Anlage)

Im Einflussbereich des Planungsgebietes liegt eine landwirtschaftliche Berechnungsanlage. Gem. vorliegender Untersuchung sind Schallschutzmaßnahmen bzw. eine Verlegung der Anlage zum Schutz der geplanten Bebauung notwendig.

In Absprache mit dem betroffenen Landwirt ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Verlegung des Bewässerungsbrunnens geplant.

9.2 Geruchsimmissionen

Gutachterliche Stellungnahme, IMA vom 18.05.2020 (siehe Anlage)

Südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Planungsgebietes sind landwirtschaftliche Betriebe ansässig, die zu Geruchsbelastungen führen können. Daher wurde ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und -immissionen erstellt.

Die Geruchsprognose zeigt, dass die die höchsten Geruchsimmissionen im Südosten des Plangebiets mit 3 % vorliegen. Die geringsten Belastungen werden mit bis zu 1 % im Nordwesten des Plangebiets ermittelt.

Der Zwischenwert von bis zu 15 % für das als Übergangsbereich zu charakterisierende Wohngebiet wird somit im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Auch der strengere Immissionswert von 10 % für Wohngebiete, die nicht in einem Übergangsbereich liegen, wäre im gesamten Plangebiet eingehalten.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohngebiet keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen auftreten. Mit der Festlegung eines Zwischenwerts von 15 % bleibt darüber hinaus eine Erweiterungspotenzial für die Betriebe erhalten.

10 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet selbst sowie in er näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

Sichtbeziehungen zu bestehenden Baudenkmalern werden durch das neue Baugebiet nicht behindert.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 3,03 ha werden neben den Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) eine öffentliche Verkehrsfläche, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie eine öffentliche und private Grünfläche in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA:	1,67 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	1,16 ha
Öffentliche Grün- und Wegeflächen:	0,20 ha

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Der Gemeinde Weichering liegen bereits erste Anfragen von ortsansässigen jungen Familien aus der Gemeinde vor. Daher ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans zumindest teilweise mit einer relativ zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 26 Wohngebäuden geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.