



## Markt Sugenheim

Kirchstraße 17 - 91484 Sugenheim  
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Baugebiet Ingolstadt 2018

### Satzung

(Stand: 25.02.2019)

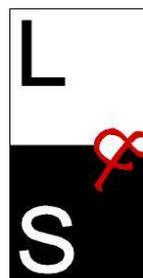
#### **KARLHEINZ LIEBBERGER**

Dipl.-Ing. (FH).  
Architekt BDB  
Fachplaner Brandschutz



#### **WALTER SCHWARZ**

Dipl.-Ing. (FH).  
Beratender Ingenieur  
Sachverständiger für  
Holzschutz



#### **LIEBBERGER & SCHWARZ**

ZIEGELHÜTTENWEG 10  
91438 BAD WINDSHEIM  
TEL. 0 98 41 – 31 13  
FAX 0 98 41 – 799 52  
info@liebberger-schwarz.de  
www.liebberger-schwarz.de

## **Plandarstellung**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
einschließlich Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

### **A Festsetzungen durch Planzeichen**

siehe Planteil

### **B Festsetzungen durch Text**

### **C Begründung**

#### **1. Begründung**

- 1.1 Veranlassung
- 1.2 Lage, Bedarf
- 1.3 Verfahren
- 1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 1.5 Umgebung des Baugebietes
- 1.6 Topographie
- 1.7 Planungsumfang

#### **2. Gestaltung**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Städtebauliche Gesichtspunkte
- 2.4 Beschränkungen
- 2.5 Erschließung

#### **3. Grünordnung**

- 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3.2 Beschreibung des Planungsgebietes
- 3.3 Planungsziele zum Grünordnungsplan
- 3.4 Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt

#### **4. Sonstiges**

### **D Hinweise durch Planzeichen**

siehe Planteil

### **E Hinweise durch Text**

### **F Grünordnung**

### **G Umweltbericht**

### **H Verfahrensvermerke**

### **I Ausgleichsfläche Flurnummer 885** siehe Planteil

Aufgrund der §§ 1 und 8 ff des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der **Markt Sugenheim** den vom Gemeinderat am **xx.xx.xxxx** beschlossenen **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet Ingolstadt 2018** als Satzung.

## **A Festsetzungen durch Planzeichen**

siehe Planteil

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1. Höheneinstellung der Gebäude**

Oberkante Erdgeschossrohfußboden höchstens 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante des Grundstückes.

### **2. Dachform und Farbe der Dacheindeckung**

Zulässig sind: Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Mansarddach, Flachdach

Dacheindeckung  
in den Farben: rot, grau, schwarz

Dachneigung: 0-45°

Traufhöhe: max. 6,50 Meter  
Firsthöhe für Pultdächer: max. 7,50 Meter  
Firsthöhe andere Dächer: max. 10,00 Meter

### **3. Stellplätze**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzusehen.

### **4. Garagen**

Vor einer Garagenzufahrt ist 1 Stellplatz mit mindestens 6 Meter Länge vorzusehen. Garagen dürfen auf die Grenze gebaut werden. 0,50 Meter Schutzstreifen zu Verkehrswegen sind einzuhalten.

### **5. Geländeänderungen**

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. Das Oberflächenwasser darf nicht zum Nachbarn oder auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

### **6. Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind nur zulässig im Zusammenhang mit Nutzung der Gebäude oder Angleichungen an die Erschließung.

### **7. Abgrabungen**

Abgrabungen sind nur zulässig im Zusammenhang mit Nutzung der Gebäude oder Angleichungen an die Erschließung. Jedem Bauantrag bzw. Freistellungsantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizulegen, aus denen die vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen hervorgehen.

## **8. Tiefbau der Gemeinde**

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gemäß Erschließungsplanung können auch auf Privatgrund angelegt werden.

## **9. Kabelverlegung**

Die Kabel werden unterirdisch verlegt.

## **10. Abwasseranlage**

Auf die Satzung des Markt Sugenheim wird hingewiesen. Auszugsweise folgende Sätze:  
"Jedes Grundstück muss einen Revisionsschacht erhalten, vom dem aus bis zur öffentlichen Kanalisation kein Abzweig mehr eingebaut ist.

Die Grundleitungen sind vor dem Betonieren der Bodenplatte bzw. dem Einfüllen von der Gemeinde abnehmen zu lassen. Eine Dichtheitsprüfung ist durchzuführen."

## **11. Private Flächen**

### 11.1 Einfriedung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flurwegen

Eine Einfriedung ist nur mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze zulässig. 0,50 Meter sind auch zur Erschließungsstraße einzuhalten. Der verbleibende Streifen zwischen Grenze und Einfriedung ist vom Anlieger zu pflegen.

### 11.2 Bäume und Sträucher

Wo im Plan festgesetzt sind, sind Bäume und Sträucher der Liste F 3, Abschnitt Grünordnung, zu pflanzen.

Pro Grundstück ist mindestens ein Hausbaum zu pflanzen, auch wenn die Lage im Bebauungsplan nicht fixiert ist.

Die Pflanzarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Erschließung bzw. des jeweiligen Baugrundstückes vorzunehmen.

## **12. Schutz von bodenbrütenden Vögeln**

Zum Schutz von Boden- und Feldbrütern erfolgt der Baubeginn entweder außerhalb der Vogelbrutzeit, also von September bis Februar oder die Flächen werden durch regelmäßiges Umbrechen von Bewuchs freigehalten.

## **13. Grün- und Ausgleichsflächen**

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Grün- und Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Erschließung herzustellen.

Die Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 885, Gemarkung Ingolstadt hergestellt. Lage und Festsetzungen zur Anlage und Pflege ergeben sich aus dem Planteil. Insoweit gilt diese Fläche (Eingriffsgrundstück) als zugeordnet i.S.d. §§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## C Begründung

### 1. Begründung

#### 1.1 Veranlassung

Der Markt Sugenheim plant in seinem Ortsteil Ingolstadt, ca. 6 km westlich von Sugenheim, Bauland auszuweisen. Für einen ortsansässigen Betrieb soll das Mischgebiet erweitert werden. In diesem Mischgebiet möchte ein Handwerksbetrieb Wohn- und Betriebsgebäude errichten.

#### 1.2 Lage, Bedarf

Durch Ingolstadt führt die Kreisstraße NEA 31 von Sugenheim nach Krassolzheim. Der Geltungsbereich liegt am westlichen Dorfrand und schließt an ein bereits vorhandenes Mischgebiet - getrennt durch eine Zufahrtsstraße, an. Er umfasst einen Teilbereich der Flur-Nr. 885, Gemarkung Ingolstadt.

In 2009 fand die Neuverteilung des Zusammenlegungsverfahrens Krassolzheim und in 2012 die Neuverteilung in der Dorferneuerung Krassolzheim II mit entsprechende Neu Nummerierung und Neuabmarkung der Abfindungsflurstücke statt.

Ingolstadt hat rund 120 Einwohner. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt. Die Erweiterung des Mischgebietes soll vor allem zur Entwicklung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes dienen. Die Ausweisung geht über eine organische Entwicklung der Ortschaft nicht hinaus.

#### 1.3 Verfahren

Termine siehe Punkt "Verfahrensvermerke"

1. Aufstellungsbeschluss
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang
3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB
5. Beschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Annahme- und Auslegungsbeschluss
7. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB
8. Beschluss über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Annahme und Satzungsbeschluss
10. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß §10 (3) BauGB mit Auslegung und damit in Kraft treten

#### 1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan vom 02.12.1996 und der letzten Änderung vom 22.09.2015 wird im westlichen Ortsbereich dahingehend geändert, das Mischgebiet durch Schaffung eines weiteren Bauplatzes (Mischgebiet) zur Nutzung für einen örtlichen Handwerksbetriebes zu erweitern. Das neue Mischgebiet schließt sich, getrennt durch einen Flurweg (Flur-Nr.: 884) an das bestehende Mischgebiet an.

Weiter wurde der Flächennutzungsplan dahingehend ergänzt, dass das bestehende Wohngebiet - zur Lückenschließung - erweitert wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Der geänderte Flächennutzungsplan liegt als Anlage bei.

**1.5 Umgebung des Baugebietes**

Ingolstadt ist ein Straßendorf. Das Mischgebiet schließt sich an die bestehende Bebauung nach Westen hin an. Die Fläche wird zur Zeit als Ackerland intensiv genutzt. Durch die Einschränkungen im Talgebiet der Kleinen Ehe ist eine Bebauung nur südlich des bestehenden Ortskerns möglich. Die Fläche wird zur Zeit als Acker genutzt.

**1.6 Topographie**

Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord. Der Geltungsbereich wird vom Hochwasser der Kleinen Ehe nicht berührt.

**1.7 Planungsumfang**

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches 0,5720 ha
- Mischgebiet 0,4491 ha
- Ausgleichsfläche / Intensivacker 0,1229 ha

**2. Gestaltung**

**2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet gemäß §6 NauNVO ausgewiesen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung**

*2.2.1 Gebäudeart, Wohneinheiten*

Es werden nur Einzelhäuser zugelassen mit maximal 2 Vollgeschossen. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Anzahl der parzellierten bzw. geplanten Bauplätze und Wohnungen

Gebäudeart	Anzahl der Bauplätze	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen
Einzelhäuser	1	2	2

Es wird angenommen, dass die Bebauung zwei Wohneinheiten in dem Wohngebäude erhält. Damit ergeben sich ca. 2 WE x 3 E/WE = 6 E.

*2.2.2 Grundflächenzahl GRZ*

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt auf 0,60 für das Mischgebiet wegen der benötigten Verkehrsfläche. Die GRZ ist das Ergebnis aus der überbauten Fläche des Grundstückes, geteilt durch die gesamte Grundstücksgröße.

*2.2.3 Geschossflächenzahl GFZ*

Die Geschossflächenzahl wird festgesetzt mit 1,00 für das Mischgebiet. Die Geschossflächenzahl ist das Ergebnis aus den Geschossflächen auf dem Grundstück, geteilt durch die gesamte Grundstücksgröße.

*2.2.4 Trauf- und Firsthöhe*

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 Meter, die maximale Firsthöhe für Pultdächer 7,50 Meter, für alle anderen zugelassenen Dachformen 10,00 Meter. Die geringere Firsthöhe für Pultdächer gewährleistet, dass die nördlich gelegen Grundstücke eine bessere Sonneneinstrahlung haben.

### 2.3 Städtebauliche Gesichtspunkte

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die Festsetzungen sind bewusst auf ein Mindestmaß reduziert.

Die entstehende Bebauung wird sich der üblichen Bauweise anpassen.

Eine verdichtete Bauweise ist nicht gewünscht und auch nicht erforderlich, da nur bei entsprechenden Grundstücksgrößen die durchgrünten und eingegrünten ländlichen Baugebiete entstehen können.

Die Zufahrt in das Gebiet ist bevorzugt möglich über die vorhandene Anbindung an die Kreisstraße NEA 32 von Ingolstadt nach Krassolzheim.

Vorhanden ist im Osten auch der Anschluss an die Ortsstraße mit Anbindung an Kreisstraße NEA 32 von Ingolstadt nach Krautostheim.

Als öffentliche Grünflächen ist der Randbereich zur NEA 31 mit bestehendem Bewuchs vorgesehen.

Die für das Bild des Baugebietes wichtige Begrünung soll des Weiteren auf den Grundstücken selbst vorgenommen werden.

Hierzu sind im Abschnitt „Grünordnung“ und im Bebauungsplan Angaben und Festsetzungen gemacht.

### 2.4 Beschränkungen

Aufgrund der angrenzenden Äcker und Wiesen und der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben wird es zu zeitweisen Einwirkungen auf die Baugrundstücke kommen, insbesondere zu Geruchs- und Lärmimmissionen. Diese sind im dorfüblichen Ausmaß zu dulden.

### 2.5 Erschließung

#### *2.5.1 Wasser*

Die Leitung für die zentrale Wasserversorgung endet derzeit in der Hauptstraße vor Hausnummer 44. Sie wird im Seitenstreifen und Erschließungsstreifen verlegt.

#### *2.5.2 Abwasser*

Die Abwasseranlage Ingolstadts wurde in den 90er Jahren erneuert und ist im Mischsystem errichtet. Ein alter Oberflächenwasserkanal in der Hauptstraße besteht noch und könnte alternativ für das Regenwasser verwendet werden.

Primär sollte das Regenwasser in den Graben Flur-Nr.: 888, ehemals 229, im Nord-Westen Ingolstadts eingeleitet werden.

Die Einleitung ist genehmigungspflichtig.

Versickerungsfördernde Maßnahmen auf den Grundstücken sind natürlich unbedingt empfehlenswert. Ein Bodengutachten bzw. ein Versickerungstest könnte die Eignung des Bodens näher beleuchten.

#### *2.5.3 Straße*

Die Fläche ist von der Kreisstraße NEA 31 und vorhandenen Wegen erreichbar.

Es wird vorgeschlagen, einen 3 Meter breiten Seitenstreifen, in dem auch die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, in Teilen mit z. B. wassergebundener Decke oder Pflaster für Parken und Ausweichen anzulegen.

#### *2.5.4 Oberflächenwasserabfluss aus Feldern*

Das von den Feldern in geringem Umfang abfließende Oberflächenwasser wird nicht beeinflusst. Der vorhandene Graben wird in seiner Funktion beibehalten.

Die Bebauung ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser keinen Schaden anrichten kann.

#### *2.5.5 Straßenbeleuchtung*

Die Straßenbeleuchtung wird mit Erdkabeln ausgeführt.

Der Abstand der Beleuchtungsquellen beträgt ca. 35 m.

### 2.5.6 Kabel

Die diversen Versorgungskabel werden unterirdisch verlegt.  
Der Einsatz von Leerrohren auch längs der Straße ist denkbar.

## 3. Grünordnung

### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das BauGB gibt in § 1a den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das BauGB regelt in Verbindung mit dem BNatSchG die Art der möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

### 3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet wird derzeit als Acker genutzt.

Im direkten Umfeld befinden sich eine Betriebshalle mit Wohnhaus.

Landschaftsgliedernde Hecken sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.



von NEA 31 -> Blick Richtung Süden, B-Plan rechts neben dem Graben

Nördlich der Kreisstraße stehen 6 in jüngerer Vergangenheit gepflanzte Obstbäume.  
Sie sind im Lageplan eingetragen.

### 3.3 Planungsziele zum Grünordnungsplan

#### *3.3.1 Einbindung des neuen Gebietes in die umgebende Landschaft und an die vorhandene Bebauung*

Das Mischgebiet setzt den Charakter des Straßendorfes nach Westen hin fort. Durch die Festsetzung einer randlichen Heckenpflanzung wird die Einbindung in die Landschaft und die optische Darstellung des Ortsrandes erreicht.

#### *3.3.2 Durchgrünung des Baugebietes*

Durch die Festsetzung von Hecken und Bäumen sowie dem Erschließungsstreifen wird eine starke Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

#### *3.3.3 Beschränkung der versiegelten Fläche und des Regenwasserabflusses*

Durch die geringe Grundflächenzahl wird die versiegelte Fläche gering gehalten. Weiter ist das Anlegen von Flächenbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt und versickerungsfördernde Oberflächen sind einzusetzen. Einen wichtigen Beitrag liefert die geschickte Gestaltung der Außenanlagen. Das Wasser von befestigten Flächen soll möglichst ohne Entwässerungszwangspunkt in den privaten Grünflächen versickern. Hierdurch wird auch der Verdunstungsgrad erheblich erhöht.

#### *3.3.4 Regenwassernutzung*

Der Einsatz von Regenwasserzisternen wird den Regenabfluss in die Kanalisation reduzieren. Die Nutzung ist vor allem für die Gartenbewässerung anzustreben. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 8.500 Liter (Nenninhalt 4.500ltr., Rückhaltung 4.000ltr.) einzubauen.

### 3.4 Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt - Gebiet MI

#### *3.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft*

Einstufung des Gebietes nach der Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt	Einstufung der Eingriffsschwere	
	Typ A	Typ B
	Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I, oberer Wert: Gebiete geringer Bedeutung  Landwirtschaftliche Nutzfläche  <b>4.491 m<sup>2</sup></b>	Zutreffend Typ A I  Kompensationsfaktor 0,45  <b>4.491 x 0,45 = 2.021m<sup>2</sup></b>	Zutreffend Typ B I  <b>Nicht zutreffend</b>
Berechnung des gesamten Ausgleichsbedarfs	<b>2.021m<sup>2</sup></b>	

Matrix nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft",  
Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003

#### **Begründung des Kompensationsfaktors**

- Kategorie I mit Kompensationsfaktor 0,45
- Grünstreifen
- Anlage von Hecken
- Abrundung Ortsbild nach Westen
- versickerungsfördernde Maßnahmen
- MI mit geringen Emissionen

### 3.4.2. Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche von 2.021 m<sup>2</sup> wird zum Teil auf dem Baugrundstück (privates Pflanzgebot) sowie auf der gleichen Fläche wie das Baugebiet sicher gestellt.

- private Grünfläche mit Pflanzgebot ( Ausgleichsfläche) 835m<sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) 1.229m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche wird als Extensivwiese genutzt mit den Auflagen:

- **bis 2-malige Mahd im Jahr, die erste Mahd frühestens ab Anfang Juli**
- **Mähgutabfuhr, kein Mulchen**
- **keine Düngung**
- **die Fläche darf nicht eingezäunt werden**
- **Anlage der Fläche innerhalb eines Jahres nach Bereitstellung des Mischgebietes zur Nutzung**

## 4. Sonstiges

Die Bauwerber sollen eine Kopie des Bebauungsplanes ausgehändigt bekommen.

## D Hinweise durch Planzeichen

siehe Planteil

## E Hinweise durch Text

### 1. Flurwege

Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wegeflächen sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BayBO.

### 2. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Flächen innerhalb der Grundstücke wie z. B. Wege, Stellplätze , u. dgl. sind wasserdurchlässig zu befestigen. Zum Einsatz werden vorgeschlagen wassergebundene Schotterdecken, Rasen- und Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Dränpflaster, Beton- oder Natursteinpflaster mit Sickerfugen.

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderlichen Mindestmaß zu beschränken. Das abfließende Regenwasser soll nach Möglichkeit im Grundstück versickern.

Die Planung der Außenanlagen sollte so wenig wie möglich Zwangspunkte für eine Entwässerung über Abläufe enthalten.

Gartenwege z. B. sollen in die Grünflächen entwässern.

Das Dachflächenwasser soll in Regenzysternen mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkere Regenereignisse ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen. Die Nutzung des Zisternenwassers für die Gartenbewässerung ist anzustreben.

### 3. Grundwasser

Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern muss wieder über belebte Erdschichten versickert werden, sofern es zu Tage gefördert wird.

### 4. Anzeigepflicht

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### 5. Böschungsflächen

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gemäß Erschließungsplanung werden auf Privatgrund angelegt.

### 6. Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass es zu zeitweisen Einwirkungen auf die Baugrundstücke kommen kann, insbesondere zu Geruchs- und Lärmimmissionen. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind im dorfüblichen Umfang zu dulden.

## F Grünordnung

1. Es gelten folgende Pflanzgrößen:

Solitärbäume: Heister 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

Bäume: Heister 2 x verschult, Höhe 200-250 cm

Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm

Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

2. Vorgesehene Pflanzflächen sind auf eine Breite wie im Bebauungsplan festgesetzt mit bodenständigen Gehölzen, Strauch- und Buschwerk anzulegen.

Die Einzelbäume sind gemäß Bebauungsplan zu setzen.

Die Pflanzarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Erschließung bzw. des jeweiligen Baugrundstückes vorzunehmen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden (Art. 5 BayBO).

3. Folgende Pflanzenarten werden unter Rücksichtnahme der örtlichen Standort- und Bodenverhältnisse zur Anpflanzung empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Bodenverhältnisse	Wuchscharakter
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	n-t	kl. Baum, Großstrauch
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	n-t	Baum
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	f	Baum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	t-n	Baum
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	t-f	"
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	t-f	"
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	t-n	"
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	t-f	"
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		Baum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		Baum
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		Baum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	t-f	"
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	n-t	"
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	f-n	"
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	n-t	"
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	f-t	Baum
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn	t-n	Strauch
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne	f-t	kl. Baum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	t	Strauch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	f	"
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	t-n	"
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	t-n	"
<i>Salix caprea</i>	Salweide	n-f	kl. Baum
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	n-f	Strauch
<i>Sambucus nigra</i>	Hollunder	n-f	"
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	n-f	kl. Baum
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	t	Strauch
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	f	"
diverse Obsthochstämme			

f = feuchter; n = normaler; t = trockener Boden

Des Weiteren sind zur Anpflanzung in Hecken folgende Baumarten geeignet:  
Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche.

4. Bezüglich der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern wird auf die nachbarrechtlichen Grenzabstandsvorschriften der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches ( AGBGB) hingewiesen.

5. Für die festgesetzte Extensivwiese soll regionales Saatgut festgesetzt werden:

- Mahd, 1 bis 2 mal im Jahr  
frühestens ab Anfang Juli, Abfuhr Mähgut
- kein Mulchen
- keine Düngung
- keine Umzäunung

## **G Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen durch das neue Baugebiet (Mischgebiet) benötigte Baufläche für einen Ortsansässigen Handwerksbetriebes geschaffen werden.

Im beiliegenden Flächennutzungsplan (Entwurf) des Marktes Sugenheim vom 12.02.2019 ist das neue Mischgebiet bereits enthalten. Weiter wurde die Fläche des Wohngebietes im Flächennutzungsplan erweitert. Diese Fläche ist jedoch im Bebauungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz sowie die Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 2.1 Schutzgut KLIMA UND LUFT Beschreibung:

Spezifische Daten zur Luftqualität in Ingolstadt liegen nicht vor.

#### ***Baubedingte Auswirkungen:***

Eine Beeinträchtigung der gering kaltluftproduzierenden Hanglage ist nicht auszuschließen. Eine Barriere für den Kaltluftabfluss, die sich von der Ist-Situation unterscheidet, ist durch die neue Bebauung als nicht relevant zu erwarten.

#### ***Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:***

Durch die Nutzung als Mischgebiet ist mit keiner erheblichen Luftbelastung zu rechnen.

#### ***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut BODEN

### **Beschreibung:**

Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser wird als gering erwartet. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

Baubedingt werden durch die Erschließung des Plangebietes bis zu 40 % im Mittel versiegelt. Die Bodenversiegelung bewirkt den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf der davon betroffenen Fläche. Davon sind insbesondere die Puffer- und Filterwirkung des Bodens bei Nähr- und Schadstoffeinträgen, die Versickerungsfähigkeit für die Grundwasserneubildung und die Bedeutung als belebter Vegetationsstandort betroffen.

Bei einer unverzögerten Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers träte eine zunehmende Hochwassergefährdung für den Vorfluter Kleine Ehe auf.

Durch die geplante Bebauung fallen landwirtschaftliche Nutzflächen weg.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Durch die Nutzung als Wohn- und Mischgebiet muss mit nur geringen anthropogenen Schadstoffeinträgen gerechnet werden. Die Beeinflussung aus der Nutzung der umgebenden Flächen wird als weit höher eingeschätzt.

### **Ergebnis:**

Durch den relativ geringen Anteil von befestigten Flächen im gesamten Gemeindegebiet ist die vorhandene und geplante Bodenversiegelung nicht entscheidender Bedeutung, es kann baubedingt von geringen Umweltauswirkungen ausgegangen werden.

Aufgrund der Art der Nutzung sind anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut WASSER

### **Beschreibung:**

- Grundwasser

Durch die leichte Hanglage wird der Flurabstand zum Grundwasser insbesondere im südlichen Teil relativ groß sein.

- Oberflächenwasser

Bei starkem Niederschlag, insbesondere bei gefrorenen Böden, kann Wasser von den Ackerflächen von Süd nach Nord abfließen. Sonstige Wasserläufe sind nicht vorhanden.

Unterhalb des Plangebietes verläuft die Kleine Ehe, ein kleiner Flachlandbach, der im weiteren Verlauf in der Ehe aufgeht.

### **Baubedingte Auswirkungen:**

- Grundwasser

Der Baugrund wird als geeignet für Baumaßnahmen erwartet. Eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Grundwasser ist unwahrscheinlich. Empfehlenswert wäre am nördlichen Rand von Flurnummer 82 keine Gebäude mit Keller zu errichten.

- Oberflächenwasser

Für die Erschließungsphase sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein möglicher Zulauf von Regenwasser aus den Feldern kann durch einen kleinen Damm wirksam unterbunden werden.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Grundwasser

Durch den erwarteten bindigen Boden und den Grundwasserflurabstand der Bebauung wird von einer relativ geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen. Durch die Nutzung als Wohn- und Mischgebiet ist mit keiner erheblichen Grundwasserbelastung zu rechnen.

#### - Oberflächenwasser

Die Bebauung ist gegenüber dem Gelände so hoch zu positionieren, dass Oberflächenwasser schadlos ablaufen kann.

Der Oberflächenabfluss wird durch die Versiegelung vermehrt und beschleunigt.

Deshalb sind Regenrückhaltemaßnahmen gemäß der Festsetzungen und Hinweise vorzusehen.

#### **Ergebnis:**

##### - Grundwasser

Da sich der Baugrund generell für Baumaßnahmen eignet, kann baubedingt von geringen Umweltauswirkungen ausgegangen werden.

Durch die Versiegelung sind anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen zu erwarten.

##### - Oberflächenwasser

Durch die nicht zu vermeidende Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss gegenüber dem Ist-Zustand beschleunigt. Die vorgesehenen Retentionsmaßnahmen und die mögliche Regenwassernutzung können diese Auswirkungen reduzieren.

Von daher werden die Veränderungen als geringe Umweltauswirkung bewertet.

## 2.4 Schutzgut TIERE UND PFLANZEN

#### **Beschreibung:**

##### - Flora

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

##### - Fauna

In den ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen ist kein nennenswerter Lebensraum für die Tierwelt vorhanden. Nach § 44 BNatSchG werden für Tier- und Pflanzenarten keine Verbotstatbestände erfüllt.

Zum Schutz von Boden- und Feldbrütern erfolgt der Baubeginn entweder außerhalb der Vogelbrutzeit, also von September bis Februar oder die Flächen werden durch regelmäßiges Umbrechen von Bewuchs freigehalten.

Baubedingte Auswirkungen sind von geringer Bedeutung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund nicht vorhandener wertvoller Vegetationsbestände und nicht vorhandener ausgeprägter Lebensräume für Tiere von untergeordneter Bedeutung.

Als allgemeine Ausgleichsmaßnahmen sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

#### **Ergebnis:**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um keinen wertvollen natürlichen Lebensraum für Flora und Fauna, deshalb sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut MENSCH (LÄRM)

#### **Beschreibung:**

Das Mischgebiet weist geringe Lärmimmissionen auf. Solche erzeugt auch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

#### **Baubedingte Auswirkungen:**

Durch die Erschließungsmaßnahmen, ist während der Bauphase mit einer erhöhten Lärmbelastung im Umfeld zu rechnen.

#### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Der kleine Handwerksbetrieb weist geringe Lärmimmissionen auf.

Die Nutzung im Umfeld produziert wohl höhere Immissionen.

**Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen, betriebs- und anlagebedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Schutzgut MENSCH (ERHOLUNG)**Beschreibung:**

Die Wiesen- und Ackerflächen sowie das Umfeld dienen nicht relevant der Erholung.

Bau-, -anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten.

**Ergebnis:**

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen, da keine nennenswerte Nutzung als Erholungsraum stattfindet.

2.7 Schutzgut LANDSCHAFT**Beschreibung:**

Ingolstadt ist zu allen Seiten von Grün- und Ackerland umgeben. Von Westen her schließen sich neben dem Flurweg (Flur-Nr. 868) noch Felder (Flur-Nr. 871) an.

Dann folgt der begrünte Ortsrand. Nach Süden erstrecken sich Felder mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

**Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Das Plangebiet ergänzt mit dem Mischgebiet das Straßendorf nach Westen.

Mit der Eingrünung und der Beschränkung der Gebäudehöhen wird keine negative Beeinflussung erwartet.

**Ergebnis:**

Für die Landschaft sind bau- und anlagenbedingt keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut KULTUR- UND SACHGÜTER**Beschreibung:**

Kultur- und Sachgüter sind von der Überplanung des Gebietes nicht betroffen.

**Ergebnis:**

Es gibt keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden. Die Anlage von Fahrsilos am Dorfrand ist nicht auszuschließen.

**4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**4.1 Vermeidung und Verringerung**KLIMA**

Die geplante strukturelle Gliederung der Flächen mit Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen können nachteiligen kleinklimatischen Änderungen entgegenwirken.

**BODEN**

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

## WASSER

Die Grundwasserneubildung soll durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen gefördert werden. Ein Großteil wird in den Grünanlagen und Gärten versickern.

## TIERE UND PFLANZEN

Mit den geplanten Grünflächen und Heckenstrukturen wird die Auswirkung für Flora und Fauna minimiert.

## MENSCH (LÄRM)

Es ist nicht mit relevanter Beeinträchtigung zu rechnen.

## MENSCH (ERHOLUNG)

Es ist nicht mit relevanter Beeinträchtigung zu rechnen.

## LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

## KULTUR UND SACHGÜTER

Keine Kultur und Sachgüter vorhanden.

## 4.2 Ausgleich

### **Grünflächen**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zum Naturschutz sind im integrierten Grünordnungsplan in zeichnerischer und textlicher Form festgesetzt.

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen soll eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereichs und vor allem die Dorfrandeingrünung erreicht werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sind als Verringerung des Eingriffs und damit als Maßnahmen der Vermeidung zu sehen.

- Hecke im Westen und Norden des Mischgebietes

- diverse Grünflächen

### **Befestigung der Oberflächen**

Die Befestigung der Oberflächen soll auf das Mindeste reduziert werden.

Wasserdurchlässige Beläge sind zu wählen. Der Ablauf von nicht bis gering verschmutztem Regenwasser in Grünflächen auf den Grundstücken ist wünschenswert.

Ebenso die Verwirklichung von begrünten Dächern.

Auf öffentlichem Grund soll der Seitenstreifen neben der nur 3 Meter breiten Fahrbahn wasserdurchlässig befestigt werden und der bestehende Graben als Rigole mit der Möglichkeit der Versickerung ausgebaut werden.

### **Ausgleichsflächen**

Ausgleichsfläche auf Flur-Nr.: 885, rund 1.229m<sup>2</sup>

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Ingolstadt weist keine Baulücken auf.

Der Flächenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung ist entsprechend nur im Randbereich des Ortes zu finden.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Mensch/Lärm und Landschaft die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im

Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch/Lärm einschlägige Regelwerke herangezogen.

Ein Bodengutachten wurde nicht beauftragt, ebensowenig ein Lärmgutachten.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfadens verwendet.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ausführung und die Entwicklung der geplanten Begrünung mit den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern ist zu überprüfen.

### 8. Allgemeine Zusammenfassung

Die folgende Tabelle fasst die Schutzgüter und die

Auswirkungen der Maßnahme zusammen.

<i>Schutzgut</i>	<i>baubedingte Auswirkungen</i>	<i>anlagenbedingte Auswirkungen</i>	<i>betriebsbedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis Erheblichkeit</i>
<i>Klima</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Boden</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Grundwasser</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Oberflächenwasser</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Tiere und Pflanzen</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Mensch (Lärm)</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Mensch (Erholung)</i>	keine	keine	keine	keine
<i>Landschaft</i>	keine	keine	keine	keine
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	keine	keine	keine	keine

Die geplanten Maßnahmen zu Verminderung und Ausgleich sind vorstehend beschrieben.

## H Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss			06.11.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch			
Aushang	20.02.2019	bis	29.03.2019
3. Vorgezogene Behördenbeteiligung			27.02.2019
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss			12.02.2019
5. Bekanntmachung öffentliche Auslegung des Entwurfs			20.02.2019
6. Öffentliche Auslegung vom	27.02.2019	bis	29.03.2019
7. Parallel Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange			27.02.2019
8. Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen			xx.xx.xxxx
9. Annahme- und Auslegungsbeschluss			xx.xx.xxxx
10. Bekanntmachung öffentliche Auslegung des Entwurfs			xx.xx.xxxx
11. Öffentliche Auslegung	xx.xx.xxxx	bis	xx.xx.xxxx
12. Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen			xx.xx.xxxx
13. Bekanntmachung öffentliche Auslegung des Entwurfs v.	xx.xx.xxxx		xx.xx.xxxx
14. Öffentliche Auslegung	xx.xx.xxxx	bis	xx.xx.xxxx
15. Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen			
und Satzungsbeschluss			xx.xx.xxxx
16. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit in Kraft treten			xx.xx.xxxx

Ausgefertigt:

Sugenheim, den xx.xx.xxxx

.....  
 (Klein, 1. Bürgermeister)

(Unterschrift, Siegel)