



**Markt Kipfenberg
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42
„Am Mühlweg“ in Buch**

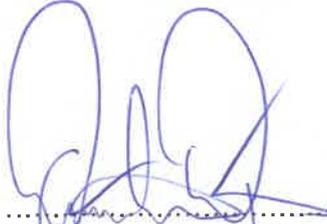
Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim


.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Marktgemeinde Kipfenberg


.....
(Christian Wagner)

Christian Wagner, 1. Bürgermeister

Entwurf, Stand: 20.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	3
5.	Planungsbindungen	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
c)	Flächennutzungsplan	4
6.	Ziele und Zwecke der Planung	5
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	5
8.	Bauliche Ordnung	7
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
10.	Umweltauswirkungen der Planung	7
11.	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	8
12.	Erschließung	8
13.	Infrastruktur	8
14.	Immissionsschutz	9
15.	Altlasten	10
16.	Bodendenkmäler	10
17.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz	10
18.	Flächenbilanz	11

Markt Kipfenberg Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 42 „Am Mühlweg“ in Buch

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 144 und 149 (östliche Teilfläche), 28/6, 145 und 148 der Gemarkung Buch.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,86 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 25.03.2021 hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Kipfenberg in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 42 „Am Mühlweg“ in Buch gefasst. Demnach soll am nordwestlichen Ortsrand von Buch eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen, die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan durchgeführt.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Buch und schließt an bestehende Bebauung an.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Flächen weisen eine leicht bewegte Topografie auf. So fällt das Plangebiet gleichmäßig mit ca. 5 % Gefälle von Norden nach Süden ab.

Im Zuge der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Darin wird festgestellt, dass im geplanten Bebauungsbereich feinkörnige, stark bindige Böden vorhanden sind. Gemäß Gutachten ist eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im erforderlichen Umfang nicht möglich.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Fl. Nr. 28/6, 145 und 149 (Teilfläche) befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Kipfenberg. Die Grundstücke Fl. Nr. 148 und ein Teilbereich von Fl. Nr. 144 werden von der Gemeinde erworben.

5. Planungsbindungen

a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Kipfenberg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei der Markt Kipfenberg als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Zum Siedlungswesen formuliert der Regionalplan Ingolstadt (Fassung vom 02.07.2015) folgende Ziele und Grundsätze:

(G) 1.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(G) 1.1.1 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.

(Z) 1.1.2 Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

Der Markt Kipfenberg weist in Form einer Prüfung des Bedarfs von Siedlungsflächen für Wohnen die Notwendigkeit der Ausweisung von Baugrundstücken für Wohnbebauung nach. Die zugehörigen Unterlagen sind in der in der Anlage befindlichen Flächenbedarfsermittlung zusammengefasst.

c) Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kipfenberg ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen, die Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung als Wohnbaufläche wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Marktgemeinde Kipfenberg mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarken und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2039 von 6,7% für den Landkreis Eichstätt.

Die Ziele nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) werden verfolgt. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 unter Punkt 3, Siedlungsstruktur, in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes im unmittelbaren Anschluss zum bestehenden Siedlungsgebiet wird das Ziel der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

Der Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnbebauung innerhalb des Gebietes des Marktes Kipfenberg wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung geprüft und nachgewiesen. Diese Untersuchung ist mit Stand 18.03.2022 Anlage zu den Unterlagen zum Bebauungsplan.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, am nordwestlichen Ortsrand von Buch ca. 23 neue Grundstücke entstehen. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Dies entspricht dem im Rahmen zahlreicher Nachfragen bei der Marktgemeinde geäußerten Bedarf. Außerdem sollen am westlichen Siedlungsrand auch die Errichtung von Kleinsthäusern (Tinyhäuser) ermöglicht werden. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 450 m².

Seitens des Marktes Kipfenberg wird festgestellt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen auch im Ortsteil Buch weiterhin gegeben ist. Die Nachfrage im Ortsteil bezieht sich ausschließlich auf die oben genannten Bauformen. Die Einbindung von Tiny-Häusern als ressourcenschonende Bauweise in die Planung soll die Umsetzung derartiger neuer Wohnformen innerhalb neu entstehender Siedlungsstrukturen ermöglichen.

In anderen Erschließungsgebieten des Marktes sollen verstärkt flächensparende Wohnformen begünstigt werden. Der Markt Kipfenberg plant auch die Entwicklung einer Aktivierungsstrategie für vorhandene Flächen.

Die Akzeptanz für verdichtete Bauformen, aber auch Bauweisen im Hinblick auf die sich verändernden Demographie-Werte, werden mit Nähe zum Hauptort besser

angenommen. So hat der Markt Kipfenberg in Eigenregie bereits ein erstes Bauvorhaben an der Eichstätter Straße im Hauptort umgesetzt. Auch im avisierten Baugebiet Böhming Ost II sollen u.a. mit einem Mehrgenerationenhaus verdichtete, aber auch dem künftigen Demographie-Spiegel Rechnung tragende Bauweisen zur Anwendung kommen.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

Für das dargestellte Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) folgendermaßen festgelegt:

Bereich 1 (Osten)	GRZ = 0,4
Bereich 2 (Westrand)	GRZ = 0,5
Bereich 3 (Tinyhäuser)	GRZ = 0,35

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgelegt:

Bereich 1 (Osten)	GFZ = 0,7
Bereich 2 (Westrand)	GFZ = 0,9
Bereich 3 (Tinyhäuser)	keine Festsetzung

Am westlichen Rand des Bebauungsgebietes wird ein 6 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Städtebauliches Ziel des Marktes Kipfenberg ist es, im Baugebiet auf allen Parzellen, abhängig von der Gesamtgröße der Grundstücke, ein gleiches Maß der baulichen Nutzung zuzulassen. Nachdem nun bei den westlichen Grundstücken die Flächen der Ortsrandeingrünung nicht bei der Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl herangezogen werden können, entstünde so ein nicht gewolltes Ungleichgewicht.

Um diesen Umstand auszugleichen, wird im Bebauungsplan für den Bereich 2 die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,9 festgesetzt.

Entsprechend BauNVO §17 Abs. 2 wird die Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO §17 Abs. 1 dadurch ausgeglichen, dass die jeweiligen Grundstücke auch mit ihrer maximal möglichen Bebauung dasselbe Maß von Freiflächen zur Verfügung haben, wie die Grundstücke im Bereich 1. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird mit E + D, E + I festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Lediglich im Bereich 3, Tinyhäuser, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Die Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach, ist wie folgt festgelegt:

- bei II=E+D (SD 24°-40°) $WH = (W1+W2) / 2 < 4,75 \text{ m}$
- bei II (SD, WD 18°-28°) $WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 \text{ m}$
- bei II (PD 10°-28°) $WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 \text{ m}$

- bei II (versetztes PD 10°-28°) $WH = (W1+W2) / 2 < 7,50 \text{ m}$, $FH < 8,00 \text{ m}$

Die Firsthöhe (FH) wird ab der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

Die max. Wandhöhe (WH) im Bereich 3 wird auf 4,50 m festgesetzt, gemessen von Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern; bei Pultdächern an der Traufe gemessen. Die Firsthöhe wird auf max. 5,20 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Als Dachform im Bereich 1 und 2 werden Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.

bei E+D: SD (Satteldach): Dachneigung 25°-40°
bei E+I : SD (Satteldach): Dachneigung 18°-28°
bei E+I : WD (Walmdach): Dachneigung 18°-28°
bei E+I : PD (Pultdach): Dachneigung 10°-28°
nicht zugelassen sind Zeltdächer und Flachdächer.

Als Dachform im Bereich 3 sind Satteldächer, Pultdächer, Tonnendächer oder Flachdächer zulässig. Die Firsthöhe wird dabei auf max. 5,20 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt.

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Kipfenberg in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung ist zu beachten.

8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Durch Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten, Ingolstadt, wurde mit Stand 30.04.2021 ein Umweltbericht erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 41 (Baugebiet „Am Mühlweg“ in Buch) hat eine Größe von rd. 1,96 ha.
Mit ihm wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Festsetzungen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet. Als schwerwiegend sind hierbei vor allem die Eingriffe in das Schutzgut „Boden und Fläche“ zu betrachten. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Für den Geltungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 6.543 m² Ausgleichsflächen ermittelt.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Böhmung auf einer Teilfläche des Grundstücks 531 durch Abbuchung von einer Ökokontrifläche erbracht.

Für weitere detaillierte Ausführungen wird auf den vollständigen Bericht in der Anlage verwiesen.

11. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Für das Plangebiet wurde durch Dipl.-Biologen Dieter Jungwirth eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Stand Mai 2020 durchgeführt. Diese ist Anlage zu den Unterlagen zum Bebauungsplan.

Es wird festgestellt, dass das Vorhaben keine Belange des speziellen Artenschutzes berührt. Weiterführende Untersuchungen werden deshalb nicht erforderlich.

12. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden und im Süden an die best. Sebastistraße. Diese ist als Kreisstraße EI 22 ausgewiesen

Die Auswertung der Bestandsdaten hat ergeben, dass Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebieten in Richtung des Geltungsbereichs zufließt. Deshalb wurde hierzu eine gesonderte Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis soll das Oberflächenwasser aus Außeneinzugsgebieten durch eine geplante Mulde am südlichen Baugebietsende gefasst werden und dann über einen Kanal der ehemaligen Kläranlage zugeführt werden. Die zugehörige Untersuchung ist Anlage zu den Unterlagen zum Bebauungsplan.

13. Infrastruktur

Der Ort ist über den Regionalbus 9226 an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das im benachbarten Wohngebiet bereits anliegende Trinkwassernetz der Wasserversorgung Denkendorf-Kipfenberg. Diese weisen auch für die geplante Erschließung ausreichend Kapazität auf.

Die Wasserhauptleitung läuft durch das geplante Baugebiet und muss in diesem Zuge, angepasst an die neuen Straßenverläufe, umgelegt werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Einleitung in das bestehende Mischsystem. Ein entsprechender Sammelkanal liegt am Südrand des Baugebietes bereits an.

Die Regenwasserableitung erfolgt, mangels alternativer Vorflut, zu den neu zu errichtenden Sickereinrichtungen am südlichen Rand des Baugebietes. Diese dienen der Reinigung des Oberflächenwassers. Die weitere Ableitung erfolgt zu einer weiter südlich liegenden Doline.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der N-Ergie. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 150 m entfernt. Kindergartenkapazitäten stehen im Kindergarten „Mariä Himmelfahrt“ in Kipfenberg in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Grund- und Mittelschule befindet sich in Kipfenberg. Die weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Beilngries, Eichstätt, Gaimersheim, Ingolstadt und Kösching gesichert.

14. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan „Am Mühlweg“ wurde die schalltechnische Untersuchung 6989.0/2020-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 23.04.2021 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet durch den Verkehrslärm zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Bundesautobahn A9 Geräuschemissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV in der Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Auf die Immissionen der Kreisstraße östlich des Erschließungsgebietes wird, auf Wunsch des Landkreises Eichstätt, in den Hinweisen durch Text hingewiesen.

Mögliche Auswirkungen aufgrund des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Auseneinzugsgebieten wurden im Rahmen einer vorlaufenden Untersuchung geprüft. Zustrom von Osten wurde durch das Freihalten einer Grünzone mit Ausmuldung im Süden des Baugebietes berücksichtigt. Somit ist der natürliche, bisherige Abflußweg nicht behindert und es treten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auch keine Gefährdungen bestehender oder neuer Bebauungen ein.

15. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

16. Bodendenkmäler

Im südöstlichen Bebauungsplanbereich befindet sich ein Bildstock, der erhalten bleiben soll.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Der Markt Kipfenberg wird im Vorfeld der Bebauung von Parzellen im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine vollständige Untersuchung des Geländes durchführen, so dass für die jeweiligen Bauwerber keine weiteren Aufwendungen mehr erforderlich werden.

17. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

18. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	12.075 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.820 m ²
Private Grünfläche:	1.400 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>	<u>3.295 m²</u>
 Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	 18.590 m ²

Gaimersheim, den 20.12.2022

Goldbrunner Ingenieure GmbH

