

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Begründung zur Bebauungsplan**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bestandssituation**
- 4. Planungen und Auswirkungen**
- 5. Städtebauliche Zielsetzungen**

### **II. Begründung zur Grünordnung**

- 1. Bodenschutz**
- 2. Schutzzonen entlang Leitungen**
- 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**
- 4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

# **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet „Weinbergstraße“ in Tauberfeld in Buxheim**

## **I. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Buxheim hat für den Ortsteil Tauberfeld ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierfür wurde ein Bebauungs- und Grünordnungsplan nach dem damals noch gültigen Verfahren gemäß § 13 b BauGB erarbeitet und im Mai 2020 als Satzung beschlossen.

Dieser Paragraph ist inzwischen gestrichen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hieß es unter § 13 b BauGB jedoch noch:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 b Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die darin genannten Voraussetzung von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und die Vorgaben zum zeitlichen Ablauf wurden erfüllt (siehe Kapitel 6.3). Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange konnte verzichtet werden. Von einem Umweltbericht, einer Ausgleichsflächenbilanzierung sowie gesondert aufgeführte umweltrelevanten Informationen wurde bei der Auslegung abgesehen. Umweltbelange werden jedoch im Kapitel 5.8 ermittelt und behandelt. Des Weiteren war am Ende des Verfahrens keine zusammenfassende Erklärung notwendig.

Auf Grundlage des gemäß § 13 b BauGB beschlossenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Weinbergstraße“, wurde das Gebiet bereits erschlossen und die frühere landwirtschaftliche Nutzung beendet. Im Zuge der Vergabe der Parzellen wurde jedoch festgestellt, dass von den Bauwerbern kleinere Parzellenzuschnitte gewünscht werden. Hierfür soll nun mit der vorliegenden Planung der Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechend geändert werden.

Im Zuge der vorgesehenen Änderungen werden die Parzellen teilweise verkleinert, auf dem dadurch gewonnenen Raum können somit insgesamt sechs zusätzliche Parzellen entstehen. Außerdem müssen natürlich die Baugrenzen den neuen Verhältnissen angepasst werden. Bei der Herstellung der Erschließungsstraße ist es außerdem zu minimalen Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan gekommen, so dass (teilweise sehr kleine) neue Flurstücke entstanden sind. Diese sollen bei der Änderung des BPlans größtenteils den privaten Parzellen zugeordnet werden.

Bei den Flurstücken die von der Straßenfläche zu den Parzellen wandern, handelt es sich um das Flurstück mit der Nummer 1020/23 (ca. 33 m<sup>2</sup> groß), 1020/21 (ca. 1 m<sup>2</sup> groß) und um die Flurstücke 1020/15-21 die sich jeweils über die komplette Breite des darüber liegenden Flurstücks ziehen und alle einen Bereich von ca. 0,08 m zwischen der Straße und der darüber liegenden Parzelle bilden.

Die letzte Änderung die sich aus dem neuen (kleineren) Zuschnitt der Parzellen ergibt, ist eine Anpassung der maximal zulässigen Wohneinheiten, sowie der Mindestgrundstücksgrößen in Bezug auf die zulässige Bauweise.

Im Vergleich zur Festsetzung der Urfassung des Plans, bei der für Einzelhäuser bis zu fünf Wohneinheiten je Einzelhaus und bis zu zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig waren, sind in der 1.Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans nun nur noch maximal vier Wohneinheiten bei Einzelhäusern zulässig. Abweichend davon ist jedoch ab einer Grundstücksgröße von mindestens 550 m<sup>2</sup> eine fünfte Wohneinheit je Einzelhaus zulässig. Für Doppelhaushälften sind nach wie vor maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Bezüglich der Mindestgrundstücksgrößen wird die Festsetzung in der vorliegenden Planung dahingehend angepasst, dass je Doppelhaushälfte nun eine Grundstücksfläche von mind. 250 m<sup>2</sup> (ehemals 275 m<sup>2</sup>) benötigt wird.

Mit dieser Anpassung wird wie oben bereits erläutert dem geänderten Parzellenzuschnitt und der daraus folgenden meist geringeren Fläche, Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Weinbergstraße“ wird in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die vorgesehenen Änderungen der Planung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Ergänzungen sind durch den planerischen Willen des ursprünglichen Plans gedeckt. Ebenso ergeben sich daraus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 auf die Erstellung einer Umweltprüfung, bzw. eine Umweltberichts, die Angaben welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

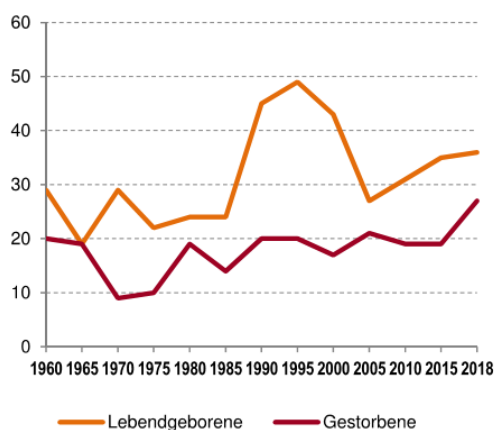
#### Begründung der Bebauung:

- Bevölkerungsentwicklung: Im Jahr 2017 lebten in der Gemeinde Buxheim ca. 3.630 Einwohner. Der Demographie - Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Buxheim im Zeitraum bis 2027 (Entwicklungszeitraum 10 Jahre) ein Wachstum von ca. 130 Personen auf insgesamt 3.760 Einwohner. Der gesamte Landkreis Eichstätt wird zwischen den Jahren 2014 und 2034 mit einem Einwohnerzuwachs von 7,5 % und mehr % prognostiziert.
- Die Bevölkerungsbewegungen seit 1960 können auf der folgenden Abbildung (Statistik kommunal 2019 von Buxheim) nachvollzogen werden. Daraus wird ersichtlich, dass seit 1960 bis 2018 die Zahl der Lebendgeborenen die der Gestorbenen im jeweiligen Jahr immer überstiegen hat. Neben diesem natürlichen Bevölkerungszuwachs, hat auch der Zuzug seit 1980 (abgesehen von den Jahren 2010 und 2017) immer die Zahl der Fortgezogenen überschritten. Das Bevölkerungswachstum in Buxheim kann also über Jahrzehnte als durchwegs steigend dargestellt werden.

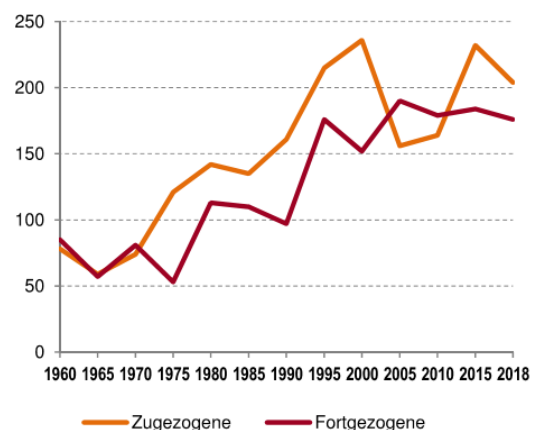
#### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

| Jahr | Natürliche Bevölkerungsbewegung |                       |            |                       | Wanderungen |                       |              |                       | Bevölkerungs-<br>zunahme bzw.<br>-abnahme (-) |
|------|---------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
|      | Lebendgeborene                  |                       | Gestorbene |                       | Zugezogene  |                       | Fortgezogene |                       |                                               |
|      | insgesamt                       | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt  | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt   | je 1 000<br>Einwohner | insgesamt    | je 1 000<br>Einwohner |                                               |
| 1960 | 29                              | 21,7                  | 20         | 14,9                  | 78          | 58,3                  | 85           | 63,5                  | 2                                             |
| 1970 | 29                              | 18,1                  | 9          | 5,6                   | 74          | 46,1                  | 81           | 50,4                  | 13                                            |
| 1980 | 24                              | 10,4                  | 19         | 8,2                   | 142         | 61,3                  | 113          | 48,7                  | 34                                            |
| 1990 | 45                              | 16,4                  | 20         | 7,3                   | 161         | 58,6                  | 97           | 35,3                  | 89                                            |
| 2000 | 43                              | 12,6                  | 17         | 5,0                   | 236         | 69,4                  | 152          | 44,7                  | 110                                           |
| 2010 | 31                              | 8,7                   | 19         | 5,3                   | 164         | 46,1                  | 179          | 50,3                  | - 3                                           |
| 2015 | 35                              | 9,6                   | 19         | 5,2                   | 232         | 63,4                  | 184          | 50,3                  | 64                                            |
| 2016 | 41                              | 11,0                  | 27         | 7,2                   | 228         | 61,1                  | 165          | 44,2                  | 77                                            |
| 2017 | 31                              | 8,4                   | 20         | 5,4                   | 185         | 50,1                  | 236          | 63,9                  | - 40                                          |
| 2018 | 36                              | 9,6                   | 27         | 7,2                   | 204         | 54,7                  | 176          | 47,2                  | 37                                            |

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



- Auch der Ortsteil Tauberfeld alleine betrachtet konnte über die letzten 10 Jahre einen Einwohnerzuwachs verzeichnen (siehe Tabelle rechts). So betrug der Gewinn an Einwohner mit Hauptwohnsitz in Tauberfeld zwischen den Jahren 2008 und 2018 27 Personen. Dies zeigt, dass auch im Ortsteil Tauberfeld ein Bedarf an neuen Bauplätzen hat.

| Jahr | Hauptwohn-sitze | Nebenwohn-sitze |
|------|-----------------|-----------------|
| 2008 | 931             | 32              |
| 2009 | 910             | 29              |
| 2010 | 921             | 25              |
| 2011 | 904             | 29              |
| 2012 | 916             | 34              |
| 2013 | 933             | 31              |
| 2014 | 935             | 34              |
| 2015 | 941             | 33              |
| 2016 | 940             | 34              |
| 2017 | 945             | 30              |
| 2018 | 958             | 30              |

- Zuletzt hat die Gemeinde das Baugebiet Nr. 23 „Röthelfeld“ ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt dieses Jahr und die Parzellen werden zeitnah vergeben und im Jahr 2021 verkauft. Neben neuen Baugebieten stehen der Gemeinde keine weiteren Grundstücke innerorts zur Verfügung, alle Baulücken liegen in privaten Händen und sind teilweise nicht mit Bauzwang belegt. Vom Baugebiet Nr. 17 „Zeiläcker“ stehen der Gemeinde Buxheim keine Parzellen zur Veräußerung an Bauwillige zur Verfügung, es wurden bereits alle verkauft und sind zwischen

zeitlich auch bebaut. Eine dreistellige Bauanfrageliste bei der Gemeinde belegt weiterhin den Bedarf zur Baulandausweisung.

### 13. Bauland seit 2014

| Jahr | Veräußerungsfälle |                | Veräußerte Fläche |                | Verkaufspreis     |                | Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland |                |
|------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|
|      | Bauland insgesamt | baureifes Land | Bauland insgesamt | baureifes Land | Bauland insgesamt | baureifes Land | Bauland insgesamt                       | baureifes Land |
|      | Anzahl            |                | 1000 m²           |                | Tsd. Euro         |                | €/m²                                    |                |
| 2014 | 5                 | 5              | 4                 | 4              | 755               | 755            | 203                                     | 203            |
| 2015 | –                 | –              | –                 | –              | –                 | –              | –                                       | –              |
| 2016 | 4                 | 4              | 4                 | 4              | 1 360             | 1 360          | 386                                     | 386            |
| 2017 | 5                 | 5              | 4                 | 4              | 1 495             | 1 495          | 355                                     | 355            |

- Aus der Statistik kommunal 2019 geht weiter hervor, dass in den Jahren 2014-2017 insgesamt nur 14 Veräußerungsfälle von baureifen Land registriert wurden.

### Bedarfsnachweis – Berechnung des Baulandbedarfs:

Einwohnerprognose Buxheim (aus dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung)

Jahr 2017: 3.630 Einwohner  
Jahr 2027 prognostiziert 3.760 Einwohner

Bevölkerungswachstum bis 2027 (10 Jahre): 130 Personen

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2015

| Gegenstand der Nachweisung                                    | Bestand am 31. Dezember |       |         |       |         |       |         |       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
|                                                               | 2015                    |       | 2016    |       | 2017    |       | 2018    |       |
|                                                               | Anzahl                  | %     | Anzahl  | %     | Anzahl  | %     | Anzahl  | %     |
| Wohngebäude <sup>1)</sup>                                     | 1 153                   | 100,0 | 1 166   | 100,0 | 1 180   | 100,0 | 1 195   | 100,0 |
| darunter mit 1 Wohnung                                        | 933                     | 80,9  | 945     | 81,0  | 957     | 81,1  | 969     | 81,1  |
| 2 Wohnungen                                                   | 173                     | 15,0  | 173     | 14,8  | 175     | 14,8  | 177     | 14,8  |
| 3 oder mehr Wohnungen                                         | 47                      | 4,1   | 48      | 4,1   | 48      | 4,1   | 49      | 4,1   |
| Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden                       | 1 457                   | 100,0 | 1 472   | 100,0 | 1 488   | 100,0 | 1 511   | 100,0 |
| darunter in Wohngebäuden mit                                  |                         |       |         |       |         |       |         |       |
| 2 Wohnungen                                                   | 346                     | 23,7  | 346     | 23,5  | 350     | 23,5  | 354     | 23,4  |
| 3 oder mehr Wohnungen                                         | 178                     | 12,2  | 181     | 12,3  | 181     | 12,2  | 188     | 12,4  |
| Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden        | 1 478                   | 100,0 | 1 493   | 100,0 | 1 509   | 100,0 | 1 531   | 100,0 |
| davon                                                         |                         |       |         |       |         |       |         |       |
| 1 Raum                                                        | 29                      | 2,0   | 29      | 1,9   | 29      | 1,9   | 29      | 1,9   |
| 2 Räumen                                                      | 27                      | 1,8   | 27      | 1,8   | 27      | 1,8   | 30      | 2,0   |
| 3 Räumen                                                      | 87                      | 5,9   | 87      | 5,8   | 87      | 5,8   | 86      | 5,6   |
| 4 Räumen                                                      | 194                     | 13,1  | 195     | 13,1  | 198     | 13,1  | 202     | 13,2  |
| 5 Räumen                                                      | 341                     | 23,1  | 346     | 23,2  | 349     | 23,1  | 359     | 23,4  |
| 6 Räumen                                                      | 351                     | 23,7  | 358     | 24,0  | 361     | 23,9  | 364     | 23,8  |
| 7 oder mehr Räumen                                            | 449                     | 30,4  | 451     | 30,2  | 458     | 30,4  | 461     | 30,1  |
| Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m² | 186 169                 | X     | 188 038 | X     | 190 562 | X     | 193 508 | X     |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²                 | 126,0                   | X     | 125,9   | X     | 126,3   | X     | 126,4   | X     |
| Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden            | 8 657                   | X     | 8 737   | X     | 8 840   | X     | 8 950   | X     |
| Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung                         | 5,9                     | X     | 5,9     | X     | 5,9     | X     | 5,8     | X     |

Abbildung: Statistik kommunal 2019 Buxheim Seite 12

Anzahl der Wohneinheiten 2017 1.488 WE  
Einwohnerzahl Buxheim 2017 3.630 Einwohner

3.630 Einwohner / 1.488 Wohneinheiten = 2,44 Einwohner je Wohneinheit  
130 Personen Einwohnerzuwachs / 2,44 Einwohner = 53,28 neue WE

Auflockerung durch gestiegene Wohnfläche pro Person (600m² je WE bezieht sich auf Wohngebäude und Gartenfläche) und kleinere Haushaltsgrößen (2,0 Einwohner je WE)

130 Personen Einwohnerzuwachs / 2,0 Einwohner = 65 neue WE  
65 Wohneinheiten x durchschnittlich 600 m² je WE = 39.000 m² = ca. 4,0 ha

Aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 130 Personen ergibt sich bei 2,0 Einwohner pro Wohneinheit eine notwendige Baufläche von **4,0 ha** für die nächsten 10 Jahre.

### Nachverdichtung

Nach den Angaben der Bauverwaltung von Buxheim belaufen sich alle Flächen von Nachverdichtungen seit 2017 bis heute insgesamt auf ca. **3,0 ha**. Diese Flächen sind dabei positiv der Ortsentwicklung und dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung anzurechnen. Sie belegen außerdem den hohen Siedlungsdruck in der Region. Des Weiteren zeigt diese Zahl, dass Baulücken in privater Hand auch ohne Bauzwang inzwischen geschlossen werden.

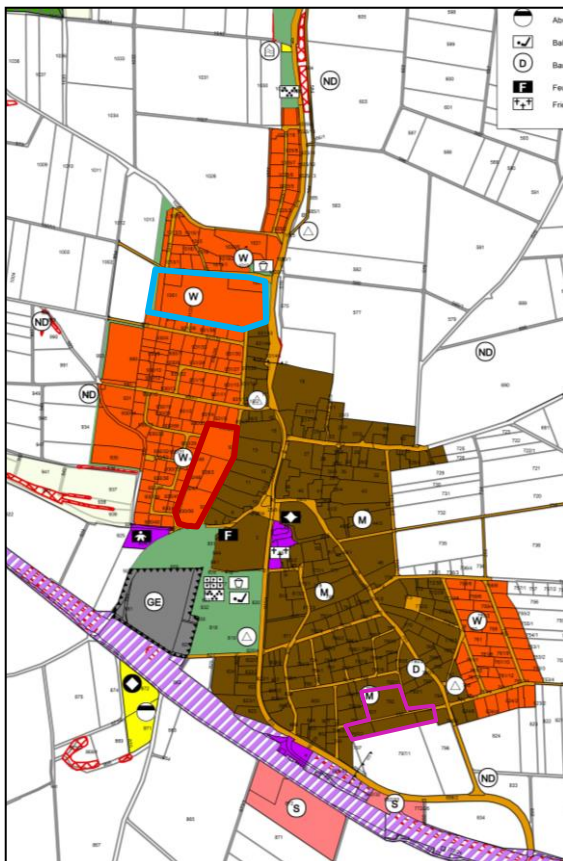
### Geplante Flächenausweisungen

Der Flächennutzungsplan von Buxheim hat nur wenige als Bauland ausgewiesene Flächen, die noch von keinem Bebauungsplan überplant oder bereits erschlossen sind (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

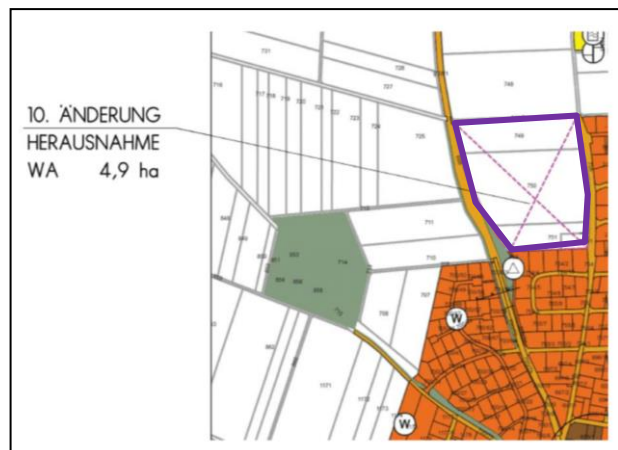
In Tauberfeld beläuft sich die bisher unbeplante oder unbebaute Fläche auf ca. 2,2 ha (siehe blau markierte Fläche) sowie ca. 1,2 ha (siehe pink markierte Fläche) und ca. 1,0 ha (siehe dunkelrot markierte Fläche). Bei der dunkelrot markierten Fläche ist allerdings anzumerken, dass der südliche Teilbereich aus Immissionsschutzgründen (Nähe zu einem Schweinestall) nicht für Wohnbauzwecke geeignet ist. Alle anderen Flächen in Tauberfeld sind bereits bebaut.

Im Hauptort Buxheim wurde zur Realisierung des Baugebietes Röthelfeld in Tauberfeld mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans eine bisher als Wohngebiet ausgewiesene Fläche von 4,9 ha Fläche (siehe lila Markierung) herausgenommen. Es gibt mehrere Baulücken in privater Hand. Durch den Flächennutzungsplan sind zwei Flächen von insgesamt 2,2 ha ausgewiesen und bisher unbeplant (gelbe und grüne Markierung).

### Flächennutzungsplan Tauberfeld

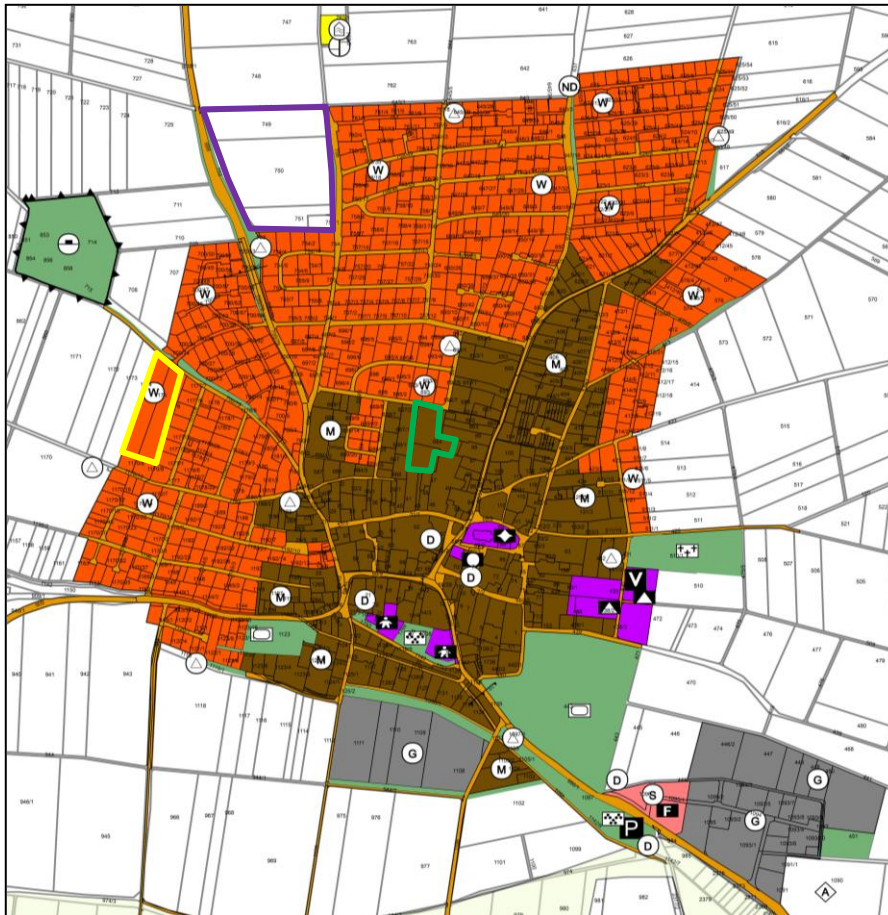


### 10. Änderung des Flächennutzungsplans





## Flächennutzungsplan Buxheim



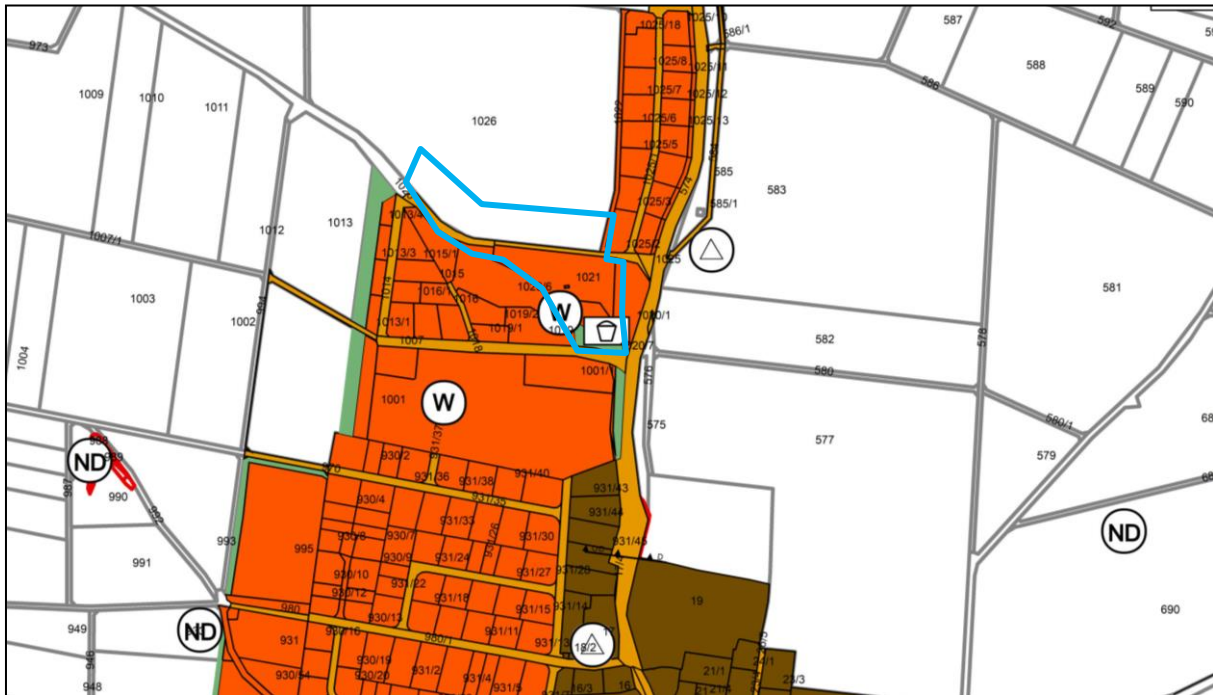
### Zusammenfassung:

|                                                                                                                                                                                                       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Errechneter Bedarf für die nächsten 10 Jahre                                                                                                                                                          | 4,0 ha   |
| Fläche des Baugebiet „Weinbergstraße“                                                                                                                                                                 | -1,2 ha  |
| Baugebiet „Röthelfeld“                                                                                                                                                                                | -2,8 ha  |
| Aktuell ausgewiesene Fläche im FNP<br>(Tauberfeld blau, dunkelrot und pink;<br>Buxheim gelb und grüne Markierung)<br>Verhandlungen bei den Flächen sehr zäh,<br>Beplanung und Bebauung nicht absehbar | 6,6 ha   |
| Seit 2017 bis heute geschlossene Baulücken                                                                                                                                                            | -3,0 ha  |
| herausgenommene Fläche (lila Markierung) aus dem FNP<br>(4,9 ha) abzüglich Baugebiet Röthelfeld (2,8 ha)                                                                                              | - 2,1 ha |

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Planung des Baugebietes „Weinbergstraße“ ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim i. d. F. v. 17.12.1993 mit dem Erläuterungsbericht vom März 1994.

Dieser wurde in den letzten Jahren bereits durch einige Deckblätter ergänzt. Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet enthalten (siehe folgende Abbildung). Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da es sich bei der gültigen Erfassung des Plans um ein § 13 b BauGB – Verfahren handelt und der Flächennutzungsplan nur nachträglich im Anschluss berichtigt wird.





1021/9, 1021/10, 1021/11, 1021/12, 1021/13, 1026/2, 1026/3, 1026/4, 1026/5, 1026/6, 1026/7, 1026/8, 1026/9, 1026/10, 1026/11.

Ehemals (vor der Aufstellung des ursprünglichen BPlan) waren folgende Flurnummern betroffen:

| <b>Flurnummer</b> | <b>ehemalige Nutzung</b>                     |
|-------------------|----------------------------------------------|
| 1026 (Teilfläche) | Landwirtschaftliche Nutzfläche               |
| 1020 (Teilfläche) | Weinbergstraße                               |
| 1021              | Gemeindegrundstück mit zwei Bestandsgebäuden |
| 1020/7            | Spielplatz Bestand                           |

#### Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich kein Biotop oder sonstige naturschutzfachlich geschützte Gebiete. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Biotop 7133-0082-013. Das Schutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt und wird weiterhin erhalten bleiben.

## **4. Planungen und Auswirkungen**

### **4.1 Infrastruktur**

Die Gemeinde Buxheim und der Ortsteil Tauberfeld verfügen über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, u.a. Kindergarten, Hort und Schule. Diese Einrichtungen können den Einwohnerzuwachs aus dem neuen Baugebiet „Weinbergstraße“ aufnehmen.

### **4.2 Verkehrsanbindung**

#### 4.2.1 Äußere Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die Weinbergstraße an den Ortskern von Tauberfeld bzw. an den überregionalen Verkehr angebunden. An den überregionalen Verkehr ist Tauberfeld über die Pietenfelder- und Kräuterstraße an die B13 sowie über den Bahnhof an das Schienenverkehrsnetz angebunden.

#### 4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über die Weinbergstraße und einen Stich gewährleistet. Die Haupteerschließungsstraße hat eine Breite von 6,0 m. Die Befahrbarkeit des angrenzenden bestehenden Flurweg 1022 ist weiterhin gesichert.

### **4.3 Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser / Löschwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt durch den Ausbau der bestehenden Netze. Dazu müssen im Zuge des Bebauungsplanes entsprechende Planungen veranlasst werden.

### **4.4 Entsorgung**

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Buxheim wird zentral auf Landkreisebene geregelt. Die Entsorgungsfahrzeuge können das neue Baugebiet über die bestehenden Straßen anfahren. Die Abfall- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereitzustellen bzw. bei der Stichstraße vor zur Erschließungsstraße zu ziehen.

- **Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt mit Anschluss an das bestehende Mischsystem. Die Parzellen 1-12b werden an den Bestandskanal TMW0157 im Einmündungsbereich der nördlichen Weinbergstraße in die Pietenfelder Straße angeschlossen. Die Parzellen 13a-15 werden im Süden des Straßenrings der Weinbergstraße an den Kanal angeschlossen.

## 4.5 Wasserwirtschaft

- **Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung angeschlossen. Für die Löschwasserversorgung können 48 m<sup>3</sup>/h über die öffentlichen Trinkwasserleitungen bereitgestellt werden.

- **Wasserschutzgebiete**

Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete.

- **Oberflächengewässer:**

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich. Das nächste Gewässer stellt der Gießgraben parallel zur Möckenloher Straße dar.

- **Hangwasser:**

Die Baugebietsfläche selbst hat ein starkes Gefälle von maximal 448 m ü.N.N. im Norden bis 430 m ü.N.N. im Süden. Das Außeneinzugsgebiet liegt nord-westlich des Geltungsbereichs. Aus diesem Umstand heraus, ist es der nördlichen Parzellenreihe erlaubt sich mit Sockelmauern vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

Auf zusätzlich zu treffende Schutzmaßnahmen (z.B. Erhöhung der Lichtschächte und Hauseingänge) wird hiermit hingewiesen. Die DIN 18195 – Bauwerksabdichtung ist in diesem Zusammenhang zu beachten, um Schäden an den Gebäuden zu verhindern.

Die Bauwerber und Baufirmen werden darauf hinzuweisen, dass der schadlose Abfluss von Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser auch während der Bauphase erhalten bleiben muss.

## 4.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des neuen Baugebietes wird die frühere landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück mit der damaligen Nummer 1026 innerhalb des Teilbereichs des Geltungsbereichs beendet. Der im Osten an das Baugebiet angrenzende Feldweg bleibt weiterhin erhalten.

Waldflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auf die möglichen Beeinträchtigungen (Immissionen) des Baugebiets durch die landwirtschaftliche Nutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im § 13 BauGB-Verfahren geändert wird, sind den Unterlagen weder ein Umweltbericht, Ausgleichsflächen noch umweltrelevante Informationen beigelegt (entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB).

Im § 1 Absatz 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches wird gefordert die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Insbesondere:

**a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,** Biotope oder andere naturschutzfachlich relevante Schutzräume liegen nicht im Geltungsbereich vor. Der Geltungsbereich wird ca. zur Hälfte als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die andere Hälfte wurde als Garten mit Obstbäumen genutzt und intensiv gepflegt.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

Allerdings wurden bei einer Ortseinsicht am 17.03.2020 in unmittelbarer Nähe der geplanten Bauflächen zwei revieranzeigende Männchen der Feldlerche festgestellt. Außerdem ist in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auf den direkt im Südwesten angrenzenden Ackerflächen ein Lebensraum der Schafstelze kartiert. Obwohl die Erfassung aus dem Jahre 1999 datiert, muss davon ausgegangen werden, dass nicht nur die ausgewiesenen Flächen, sondern auch die entsprechenden Teile des geplanten Baugebietes weiterhin als Lebensraum genutzt werden. Das Baugebiet stellt damit mit großer Wahrscheinlichkeit Lebensraum und Brutgebiet für Vögel der offenen Feldflur dar und die naturschutzfachliche Wertigkeit kann sicherlich nicht als „vergleichsweise gering“ eingestuft werden.

Im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung wurde ein entsprechendes Ausgleichskonzept erarbeitet. Die erforderlichen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 1039, Gemarkung Tauberfeld. Die Fläche des Flurstücks 1039 beträgt 5.500 qm, davon werden 825 qm als Ausgleichsflächen festgelegt. Als Maßnahme wird eine Extensivierung des Intensivgrünlandes mit einer 2-maligen Mahd, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli stattfinden soll, festgelegt. Das Mahgut ist anschließend abzufahren. Es ist von jeglicher Düngung, Pflanzenschutz und sonstigen Meliorationsmaßnahmen abzusehen. Das Konzept ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aspekte des besonderen Artenschutzes entsprechend des § 44 BNatSchG werden vom nicht berührt.

Durch den Geltungsbereich fließt keine Vorflut oder grenzt direkt daran an. Der Gießgraben verläuft in einem Abstand von ca. 800 m südlich vom Geltungsbereich. Die Fläche liegt des Weiteren in keinem Wasserschutzgebiet. Als Auswirkung des neu geplanten Baugebietes kann durch die erhöhte Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildung erfolgen. Es finden also vorhabensbedingte Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt. Derzeit ist praktisch der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung.

Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) wurden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt.

Durch die Überbauung sind die Auswirkungen auf Fläche und Boden zwangsläufig relativ hoch. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Zum Bodenschutz wurden Festsetzungen unter 12.1 a) getroffen. Wo keinerlei bauliche Änderungen vorgesehen sind, wird der Boden in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung weist die Fläche eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Die Auswirkung des neu ausgewiesenen Baugebietes wird auch wegen der bereits südlich bestehenden anthropogenen Prägung als gering eingestuft.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als Natura 2000-Gebiet festgelegt ist.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

Mit der geplanten Bebauung wird die anthropogene Prägung durch die angrenzende Siedlung auf das bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flurstück verstärkt.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keinerlei Kulturgüter oder sonstige Sachgüter, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Im Sinne von Bodendenkmälern werden entsprechende Grabungen veranlasst, um evtl. vorhandene Kulturgüter vor eine Überbauung zu bergen.

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur gebietstypische Emissionen zu erwarten sein (siehe 5.8) und Abfälle sowie Abwässer (siehe 5.5) sachgerecht entsorgt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Im Kapitel 5.10 wird auf Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien hingewiesen.

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

In dem Landschaftsplan (Teil des Flächennutzungsplans der Gemeinde Buxheim) ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. In anderen Plänen zur Wasser-, Abfall- und

Immissionsschutzrecht liegen keinerlei Forderungen bzw. Festlegungen, über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinaus, vor.

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

Von einer Immissionseinwirkung über die vorgegebenen Grenzwerte in einem Allgemeinen Wohngebiet ist nicht auszugehen. Nennenswerte Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation sind nicht bekannt.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

**j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,**

Im Bebauungsplan ist nur die reine Wohnnutzung, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Daher sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

## 4.8 Denkmalschutz

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal bekannt. Auf die allgemeine Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden nach Art. 8 DSchG wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 4.9 Altlasten

Derzeit sind keine Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen bekannt. Im Flächennutzungsplan bestehen keine Eintragungen.

## 4.10 Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich des Baugebietes ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

## 4.11 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im privaten sowie im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden. Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. „Nullenergiehäuser“
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie)
- Errichtung einer eigenen energetischen Nahversorgung für das Baugebiet
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- Möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, dadurch Versickerung ermöglichen
- Regenrückhaltung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Die Nutzung und das Sammeln von Niederschlagswasser über Zisternen ist zulässig. Die Zisternen können mit einem Überlauf an den Kanal angeschlossen werden und sind vor Rückstauungen zu sichern. Es ist ein Rückhaltevolumen von 5 m<sup>3</sup> je Zisterne und Parzelle bereitzustellen. Bei Doppelhäusern ist jeweils eine Zisterne je Doppelhaushälfte zu errichten. Bei Einzelhäusern ab der dritten Wohneinheit ist die Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 10 m<sup>3</sup> auszustatten
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren.

# 5. Städtebauliche Zielsetzungen

## 5.1 Raumordnung, Regionalplanung

Auf der Raumstrukturkarte des Regionalplans von Ingolstadt grenzt Buxheim an das Oberzentrum Ingolstadt und das Unterzentrum Gaimersheim an.

Es zählt zusammen mit der Verwaltungsgemeinschaft Eitensheim, Hitzhofen, Böhmfeld und Gaimersheim zu einem Nahbereich. Buxheim befindet sich in der äußeren Verdichtungszone von Ingolstadt. Buxheim ist waldarm (10-20%) und Teil des Donautals mit angrenzenden Niederungen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Schuttertal liegt südlich von Buxheim. Im Süden der Gemeinde liegen ein Landschaftsschutzgebiet sowie das Schwerpunktgebiet der regionalen Biotopverbundes und die Grenze des Naturparks Altmühltals. Zwischen Tauberfeld und Buxheim verläuft die Schienenfernverkehrsstrecke. Ein wasserwirtschaftliches



Vorranggebiet zur Trinkwasserversorgung befindet sich süd-westlich auf dem Gemeindegebiet Buxheim und zu Teilen auch in Nassenfels. Für den überplanten Bereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

## 5.2 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,69 festgesetzt. Als Haustyp wird eine zweigeschossige Bebauung (Einzel-/Doppelhausbebauung) mit verschiedenen Dacharten (Satteldach, (Krüppel-) Walmdach, Zeltdach, Pultdach und höhenversetztes Pultdach) vorgesehen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und die Bautypen (Einzel-, Doppelhaus),
- die überbaubaren Grundstücksgrenzen,
- die Gebäudehöhen Hauptgebäude und Garage,
- die Dachart mit Dachneigung und Dachfarbe,
- die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen,
- die Höhe der Stützmauern und Einfriedungen,

festgesetzt.

## 5.3 Flächenermittlung

|                                     |                             |              |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Straßenflächen                      | 2.253 m <sup>2</sup>        | 17,6 %       |
| öffentliche Grünfläche / Spielplatz | 718 m <sup>2</sup>          | 5,6 %        |
| Gesamte öffentliche Fläche:         | 3.008 m <sup>2</sup>        | 23,2 %       |
| Parzellenflächen WA                 | 9.845 m <sup>2</sup>        | 76,8 %       |
| <b>Gesamtfläche</b>                 | <b>12.816 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 5.4 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 21 Parzellen
- Anzahl der Einwohner  
21 Parzellen x 2,2 Einwohner/ Parzelle = 46 Einwohner

Werden auf versch. Parzellen der zwei Wohneinheiten errichtet, so wird sich die Zahl der Einwohner entsprechend erhöhen.

Anzahl der Einwohner pro ha:

Ca. 46 Einwohner / 1,2 ha Gesamtfläche = 38,3 Einwohner / ha

Ca. 46 Einwohner / 0,9 ha Nettoparzellenfläche = 51,9 Einwohner / ha

## **II. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Private Grünflächen**

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Neben den Bäumen ist auf den nördlichen Parzellen eine 1-reihige Hecke zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben, sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

### **2. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens**

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Wesentlichen gilt dies für die Bereiche der geplanten Heckenpflanzung auf öffentlichen Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

### **3. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

### **4. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.