

## **GEMEINDE JETZENDORF**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Einbeziehungssatzung „Hirschenhausen Nußweg“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 21.05.2025

Projekt-Nr.: 3072.058

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Jetzendorf**

Poststraße 1  
85305 Jetzendorf

Telefon: 08137 9301-0

Fax: 08137 9301-22

E-Mail: [poststelle@jetzendorf.de](mailto:poststelle@jetzendorf.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Aylin Seefried (M.Eng.), Stadtplanerin

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	7
4.2	Regionalplan .....	8
4.3	Flächennutzungsplan .....	9
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1	Städtebauliches Konzept .....	11
6.2	Verkehrskonzept .....	12
6.3	Grünordnungskonzept .....	12
<b>7</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>13</b>
7.1	Umweltschutz .....	13
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	13
7.1.2	Schutzgut Boden .....	13
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	13
7.1.4	Schutzgut Wasser .....	14
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume .....	14
7.1.6	Schutzgut Landschaft .....	15
7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	15
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
7.3	Nachweis Ausgleichsfläche .....	17
7.4	Artenschutz .....	18
<b>8</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>19</b>
8.1	Denkmalschutz.....	19
8.2	Hochwasserschutz .....	19
8.3	Klimaschutz .....	20
8.4	Immissionsschutz .....	20

8.5	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten .....	20
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
9.1	Wasserversorgung .....	21
9.2	Abwasserbeseitigung .....	21
9.3	Abfallentsorgung .....	22
<b>10</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung.....</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	6
Abb. 2:	Ehemalige Bebauung des Grundstücks.....	7
Abb. 3:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“.....	9
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf .....	10

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 14.01.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hirschenhausen Nußweg“ im Ortsteil Hirschenhausen, Gemeinde Jetzendorf beschlossen.

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Die Planung ist erforderlich für die Nachverdichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 23 (Tfl.). Die Gemeinde ist bestrebt einer ortsansässigen Familie den Verbleib in der Gemeinde attraktiv zu machen. Daher soll mit der Planung das Grundstück teilweise in den Ort einbezogen und so bedarfsgerecht Bauland ausgewiesen werden.

## 2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Erschließung des Grundstücks ist im Bestand über den Nußweg gesichert. Das Vorhaben ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ortsteil Hirschenhausen stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils an. Der einbezogene Bereich ist von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

#### Lage

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Hirschenhausen der Gemeinde Jetzendorf, südlich des Nußwegs.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst das Flurstück 23, Gemarkung Hirschenhausen. Er umfasst eine Größe von insgesamt rund 1.700 m<sup>2</sup>.

#### Erschließung

Das Planungsgebiet wird über den Nußweg mit dem örtlichen Straßennetz erschlossen. So zweigt dieser von der von Süd nach Nord verlaufenden Dorfstraße ab. Die Dorfstraße mündet in die Kreisstraße PAF 1 und verbindet den Ortsteil mit dem Hauptort Jetzendorf.

#### Beschaffenheit

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich angrenzend auf Fl.Nr. 23 ein Wohngebäude mit Garten, im Osten und Westen Gehöfte mit Grünland, Verkehrsflächen und Nebengebäuden.

Die Zufahrt zum hinter liegenden Grundstücksbereich ist teilweise geschottert und geht in Rasenfläche über. Im vorderen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich Rasen und im hinteren Bereich Intensivgrünland mit Strauchbepflanzungen (darunter einzelne kleine Bäume) an den Flurstücksgrenzen. Im Süden sind große, alte, natur-schutzfachlich wertvolle Bäume (Linde und Ahorn) sowie ein kleiner Tümpel (stark verlandet bzw. mit Laub gefüllt) und ein kleiner Holzverschlag zu finden.

Im Süden grenzt ein Biotop an (7534-0033-004, Hecken, naturnah und initiale Gebü-sche und Gehölze).

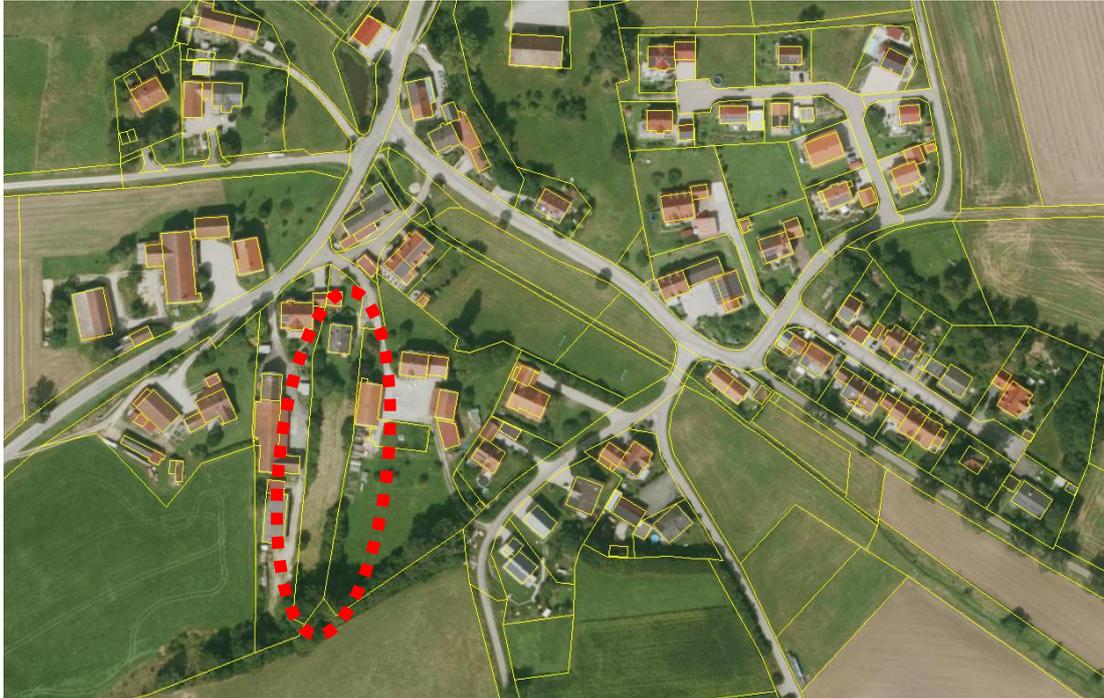


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 492 m ü. NHN und fällt nach Süden geringfügig auf rund 491 m ü. NHN ab. Vom Nußweg aus muss über eine private Zufahrt ein Höhenunterschied von 2 m von 490 m ü. NHN auf 492 m ü. NHN überwunden werden.

Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Das Biotop mit der Nummer 7534-0033-004 „Vier Gehölze im Ortsbereich und nördlich Hirschenhausen“ in Form einer naturnahen Hecke befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

<sup>1</sup> BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, ohne Maßstab, abgerufen am 06.03.2025



Abb. 2: Ehemalige Bebauung des Grundstücks

Auf dem historischen Lageplan ist ersichtlich, dass der für die neue Bebauung relevante Grundstücksbereich bereits mit einem Wohnhaus mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude bebaut war. Dieses wurde im Jahr 2008 abgebrochen. Die Fläche liegt seitdem brach und wird als Garten genutzt.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Allgemeinen Ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Jetzendorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“
- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung handelt.

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Regionalplan 10) wird der Gemeinde Jetzendorf keine Funktion zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 60 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 15 km. Das Gemeindegebiet wird außerdem als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, hier Ingolstadt, dargestellt.

- 2.3.2.1 (G) Der Verdichtungsraum ist als dynamischer Lebens- und Wirtschaftsraum sowie attraktiver Standort für Kultur, Wissenschaft und Bildung

unter Wahrung seiner naturräumlichen Potentiale in seiner regionalen und überregionalen Bedeutung zu stärken und weiter zu entwickeln.

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.3 (G) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.

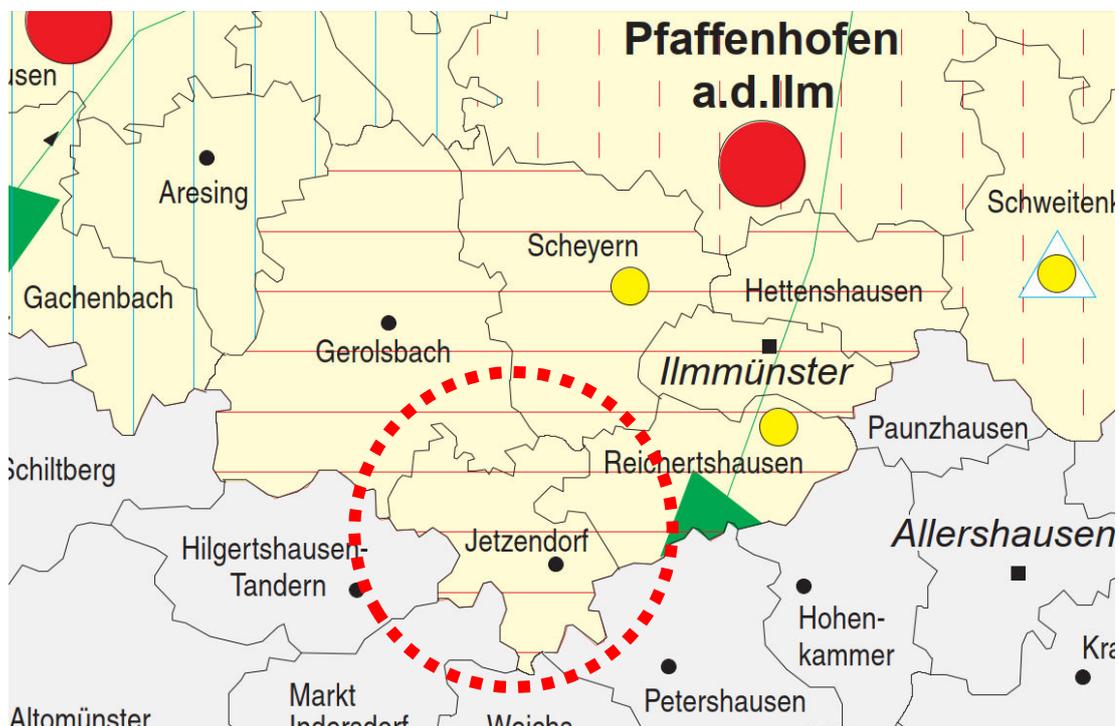


Abb. 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“<sup>2</sup>

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung wird ausgegangen. Die Planung steht Belangen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden getroffen. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf stellt das Planungsgebiet im nördlichen Bereich der Bestandsbebauung bis zur ehemaligen Bebauung als Dorfgebiet und im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Im Süden sind zwei erhaltenswerte Bäume dargestellt. Zudem wird das Biotop südlich des Geltungsbereichs ebenfalls dargestellt.

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung berührt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Fortschreibung ist daher notwendig.

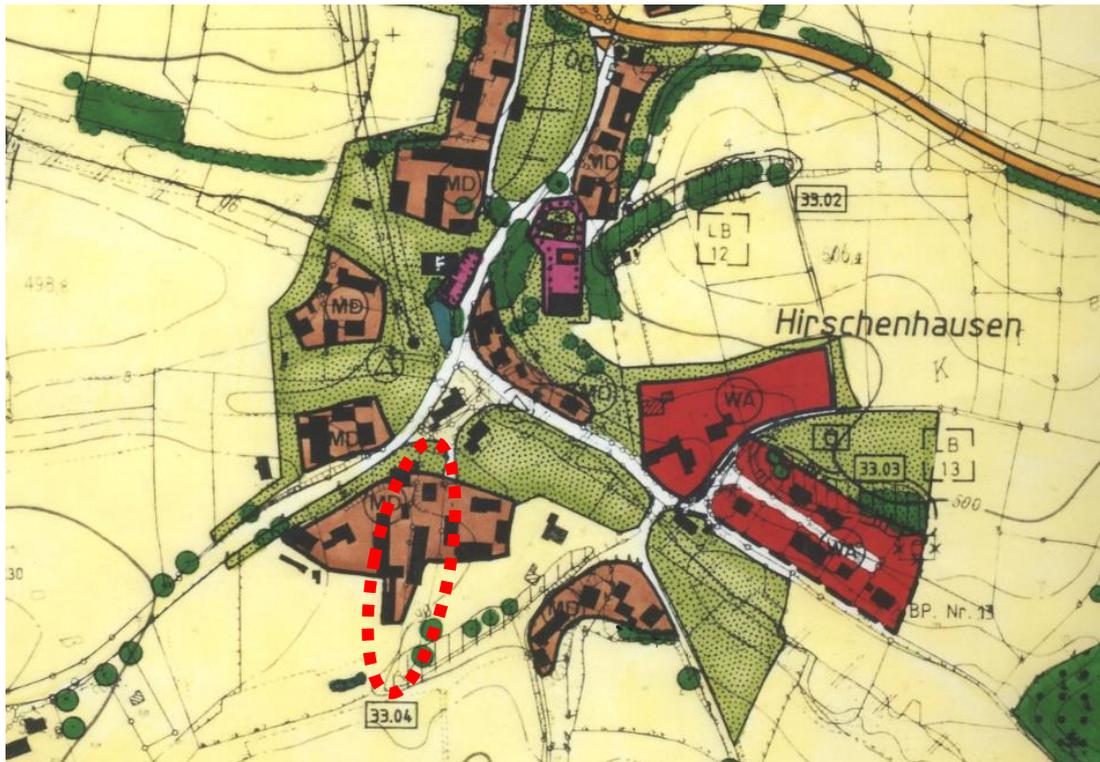


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung möchte die Gemeinde Jetzendorf einer ortsansässigen jungen Familie den Verbleib in Hirschenhausen ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders jungen Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung im Ortsteil Hirschenhausen mittels Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Die Planung ermöglicht eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit Garage.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird im Süden des Grundstücks festgesetzt und wird von den Bauherren zukünftig als Streuobstwiese extensiv genutzt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung des ursprünglichen Siedlungsrandes durch die ehemaligen Bebauung und bestehende Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung.

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

## **6 Planungskonzept und Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für die einbezogenen Flächen und orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung.

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung des Gebäudes in die ortstypische Baustruktur und die gegebene Topografie geschaffen werden.

Hierzu wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,3 festgesetzt. Es wird ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten und einer max. Wandhöhe von 6,50 m zugelassen.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist dabei wie folgt zu messen:

- Unterer Bezugspunkt EG: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss;
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Für Garagen und Carports wird eine gesonderte Fläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Dachgestaltung. So ist ausschließlich ein gleichgeneigtes Satteldach mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First sowie ein Walmdach als ortstypische Dachform zugelassen. Die zulässige Dachneigung von mindestens 20° bis 25° ermöglicht flach geneigte Dächer.

Als Einfriedung sind Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche bzw. geländebündigem Zaunsockel muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.

## 6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über den Nußweg (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Ein Ausbau von Verkehrswegen zur Erschließung des Grundstücks ist somit nicht erforderlich. Zur ordentlichen Erschließung des hinterliegenden Neubaus ist auf dem Grundstück selbst eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als Zufahrt notwendig.

## 6.3 Grünordnungskonzept

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die südliche Baumgruppe, angrenzend an das Biotop, ist naturschutzfachlich wertvoll und wird zum Erhalt festgesetzt. Ebenso ein einzeln stehender Ahorn an der südwestlichen Grenze des Grundstücks. Die weiteren Gehölze sind naturschutzfachlich nicht wertvoll (östlicher Grenzbereich mittig), oder müssen aus baulichen Gründen entfernt werden (nordöstlicher und nordwestlicher Bereich). Alle weiteren Gehölze wurden nicht festgesetzt, um den Eigentümern Flexibilität bzgl. der Ausführung der Gartengestaltung zu ermöglichen. Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). So ist eine durchgängige Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs trotzdem gewährleistet. Bereist festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden. Die Obstbäume der Ausgleichsfläche jedoch nicht. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche kommt im Süden des Grundstücks zum Liegen, und wird von den Bauherren zukünftig als Streuobstwiese extensiv genutzt.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäude herzustellen. Die Strukturvielfalt im Plangebiet wird damit nachhaltig gestärkt, und die Durchgrünung gewährleistet. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **7.1 Umweltschutz**

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

#### **7.1.1 Schutzgut Klima und Luft**

Das Vorhabengebiet wird derzeit vorrangig als Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen genutzt. Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Die Gehölzstrukturen bleiben zum Teil erhalten. Aufgrund des geringen Planumfangs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumfangs nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.2 Schutzgut Boden**

Laut der standortkundlichen Bodenkarte ist im überwiegenden Bereich des Umgriffs der Bodentyp 8a fast ausschließlich Braunerde aus Sandeisen bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) anzutreffen. In der südlichen Spitze befindet sich der Bodentyp 76b Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zwar zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, diese können sich im Bereich der Gartenflächen wiedereinstellen. Auch ist der Verlust an ertragsfähigem Grün- und Ackerland aufgrund der Größe des Planbereichs von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.3 Schutzgut Fläche**

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Baugrundstück in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Aufgrund der geringen Größe des Planumfangs ist der Verlust an ertragsfähigen Boden gering. Es besteht im Norden, Osten und Westen eine Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer Baugrenze minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### 7.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein kleiner, stark verlandeter Tümpel. Der südliche Spitz des Geltungsbereichs liegt in einem wassersensiblen Bereich.

„Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“<sup>3</sup>

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Um den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Weiter kann sich die Wasserrückhaltung im Bereich der privaten Gartenfläche wiedereinstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### 7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Aktuell befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs im vorderen Bereich Trittrasen, und im hinteren Bereich Intensivgrünland mit Strauchbepflanzungen (darunter einzelne kleine Bäume) an den Flurstücksgrenzen. Im Süden befinden sich große, alte, naturschutzfachlich wertvolle Bäume (Linde und Ahorn) sowie ein kleiner Tümpel und ein kleiner Holzverschlag. Im Norden befindet sich angrenzend ein Wohngebäude mit Garten, im Osten und Westen Gehöfte mit Grünland, Verkehrsflächen und Nebengebäuden.

Die Artenzusammensetzung der Gehölze im Geltungsbereich besteht im künftigen Einfahrtsbereich aus Fliedersträuchern (*Syringa*) und Wildpflaume (*Prunus cerasifera*), sowie Gemeine Hasel (*Corylus avellana*). Danach folgt, ebenfalls auf der Ostseite, ein Bereich mit überwiegend Forsythia und Essigbäumen (*Rhus typhina*). An der südlichen Ostseite befindet sich ein Gehölzstreifen mit Haselnuss und Hartriegel (*Cornus*). Im Süden befinden sich eine alte Linde (*Tilia spec.*) und ein alter Ahorn (*Acer spec.*), sowie Brennesselfluren und diverser Unterwuchs. An der westlichen Flurstücksgrenze steht ein einzelner, junger Ahorn. An der nordwestlichen

<sup>3</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 06.05.2025]

Flurstücksgrenze setzt sich die Hecke u.a. aus Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Forsythie, gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Hartriegel zusammen.

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Biotop „7534-0033-004 Vier Gehölze im Ortsbereich und nördlich Hirschenhausen“, das vorwiegend aus naturnahen Hecken (70%), sowie initialen Gebüsch und Gehölzen (20%) und Ruderalflur (10%) besteht.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust einer Grünlandfläche, verschiedenen Sträuchern und jungen Bäumen, sowie einen kleinen Trittrassenbereich zur Folge. Die naturschutzfachlich wertvolle Gehölze im Süden, angrenzend an das Biotop, werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenso unangetastet bleibt der Tümpel (bedingt naturnah) in diesem Bereich. Außerdem wird ein einzeln stehender, junger Ahorn im südwestlichen Grenzbereich erhalten.

In der Artenschutzkartierung des TK-Blattes 7534 „Petershausen“ wurden im Jahr 2022 in 50m Entfernung südlich des Geltungsbereichs Fledermäuse (unbestimmte Art) in der Kapelle St. Joseph kartiert. Sie sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Durch die eventuell stattfindende Rodung des südöstlich gelegene Gehölzbereichs mit Haselnuss und Hartriegel und der westlich gelegene Gebüschstreifen mit Heckenrose und Brombeere kann eine Betroffenheit der saP-relevanten Haselmaus nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende CEF-Maßnahmen werden festgesetzt.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 7.4) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen ist ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hirschenhausen, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der bereits bestehenden und als Ortsrandeingrünung dienenden Gehölzstrukturen im Süden, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Hinzukommt der im Plangebiet wahrnehmbare Bezug zu der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung südlich und östlich der Planfläche. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

#### **7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren

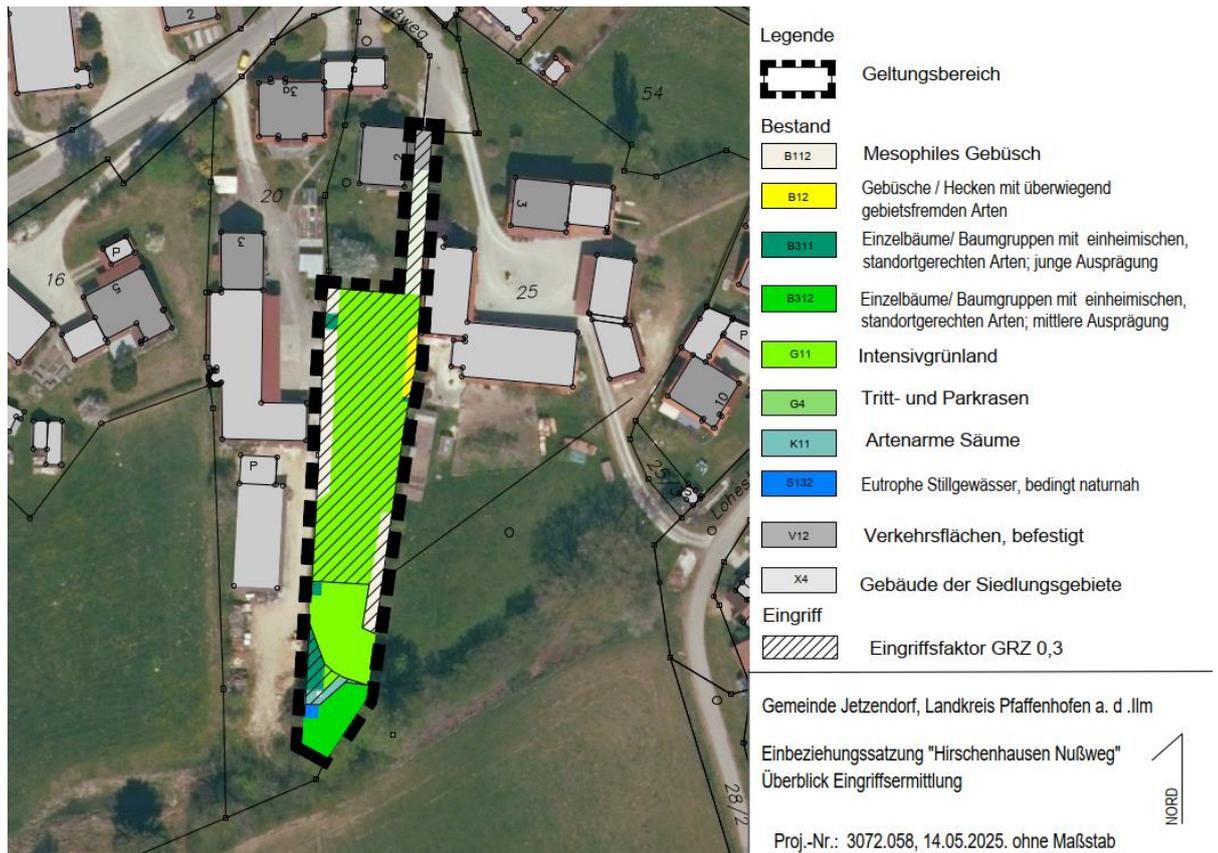
Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Fläche hat eine geringe bzw. mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich mit geringer Bedeutung um eine Grünlandfläche (G11), Trittrasen (G4), jungen Gehölzen mit gebietsfremden Arten und jungen Einzelbäumen (B12 und B311), sowie einem artenarmen Saum im Süden (K11). Außerdem ein Holzverschlag und befestigte Verkehrsfläche (V12, X4). Von mittlerer Bedeutung sind Heckenstrukturen mit entsprechend naturschutzfachlich wertvollen Arten eingestreut (B112), sowie die mittelalten Gehölze im südlichen Bereich (bleiben erhalten). Ebenso wird der im Süden liegende, bestehende Tümpel mit mittlerer Bedeutung eingestuft (S132, kein Eingriff).

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt. Im Vergleich zum Ausgangszustand ergeben sich hierdurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Als anzurechnende Vermeidungsmaßnahme wurde die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt (Festsetzung 6).

<b>Eingriffsberechnung</b>				
<b>Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)</b>	<b>Geltungsbereich BPI m²</b>	<b>Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)</b>	<b>Eingriffsfaktor = GRZ (0,3)</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
<i>G4 Tritt- und Parkrasen</i>	70	3	0,3	63
<i>G11 Intensivgrünland</i>	934	3	0,3	841
<i>G11 Intensivgrünland Umwandlung zur Ausgleichsfläche</i>	225	3	0	0
<i>B112 mesophiles Gebüsch z.T. mit gebietsfremden Arten eingestreut</i>	217	8	0,3	521
<i>B12 Gebüsche/Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten</i>	27	3	0,3	24
<i>B311 Einzelbäume einheimisch, junge Ausprägung</i>	49	3	0,3	44
<i>B311 Einzelbäume einheimisch, junge Ausprägung, bleibt erhalten</i>	7	3	0	0
<i>B312 Einzelbäume einheimisch, mittlere Ausprägung, bleibt erhalten</i>	113	8	0	0
<i>K11 Artenarmer Saum</i>	20	3	0,3	18
<i>S132 Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah, bleibt erhalten</i>	9	8	0	0
<i>V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt</i>	30	3	0,3	27
<i>X4 Gebäude Siedlungsgebiet</i>	2	0	0	0
<b>Summe [WP]</b>				<b>1.430</b>
<b>Planungsfaktor (Tab 2.2)</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>	<b>Angabe in %</b>	
<i>Verwendung versickerungsfähiger Beläge</i>	<i>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens</i>	<i>Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	5	
Summe max 20%( )			5	
<b>Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>				<b>1.358</b>



### 7.3 Nachweis Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 1.358 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich wird auf der südlichen Grundstücksfläche als Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland nachgewiesen. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen Grundbucheintrag.

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP*	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausbildung	9	227	6	1.362
<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>								<b>1.362</b>

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang [WP]	1.362
Summe Ausgleichsbedarf [WP]	1.358
<b>Kompensationsüberschuss in [WP]</b>	<b>4</b>

#### Herstellungsmaßnahmen:

Wiesenansaat: 10 g/ m<sup>2</sup> (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)

Baumpflanzung: Pflanzung von 4 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 14 -16 cm

#### Pflegemaßnahmen:

2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März.

Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

Mit der Zuordnung zu den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird ein vollständiger Ausgleich erzielt.

## **7.4 Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgt auf Grundlage von zwei Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 14.11.2024, sowie am 8.5.2025. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im nördlichen Bereich Trittrasen und im hinteren Bereich Intensivgrünland mit Strauchbepflanzungen (darunter einzelne kleine Bäume) an den Flurstücksgrenzen. Im Süden befinden sich große, alte, naturschutzfachlich wertvolle Bäume (Linde und Ahorn), sowie ein kleiner und ein kleiner Holzverschlag.

Im Süden grenzt ein Biotop an (7534-0033-004, Hecken, naturnah und initiale Gebüsch und Gehölze). Dieses wird aber von der Planung nicht berührt.

In den Gehölzen sind keine Strukturen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse vorhanden, mit Ausnahme der große Bäume am Süden des Flurstücks. Aufgrund des Alters der Bäume können hier Höhlen und Spalten nicht ausgeschlossen werden. Da diese Strukturen komplett zum Erhalt festgesetzt sind, sind hierbei jedoch keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erwarten.

Die südliche Heckenstruktur bietet aufgrund der Durchgängigkeit und der Artensammensetzung (früchte- und Nüsse tragende Arten laut Biotopbeschreibung) potenzielles Habitat für die saP-relevante Haselmaus. Ebenso der südöstlich gelegene Gehölzbereich mit Haselnuss und Hartriegel und der westlich gelegene Gebüschstreifen mit Heckenrose und Brombeere. Da von diesen Gehölzen lediglich

der südliche Bereich, angrenzend an das Biotop, zum Erhalt festgesetzt wurde, ist eine entsprechende CEF-Maßnahme durchzuführen (Festsetzung 9). Für den Verlust von potenziellen Sommerlebensraum für die Haselmaus sind demnach zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang an geeigneter Stelle anzubringen. Die Aufhängung der Nistkästen hat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn der Brutsaison zu erfolgen. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt der Gehölzrodungen funktionstüchtig sein.

Grundsätzlich sind alle Rodungen im Winter zwischen 1. Oktober und 29. Februar (außerhalb der Nistzeit der Haselmäuse und Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Der Teich war im Herbst stark verlandet. Bei der zweiten Begehung im Mai wurde eine Überprüfung auf Kaulquappenbestände oder Ähnliches durchgeführt. Er wurde als Ergebnis nicht als Laichgewässer für Amphibien eingestuft.

Für weitere geschützte Arten ist im Planungsgebiet aufgrund fehlender Strukturen kein potenzieller Lebensraum vorhanden.

In der Artenschutzkartierung nach KARLA Natur (Abrufdatum 6.05.2025) befinden sich keine Nachweise im Geltungsbereich. Im Jahr 2018 wurden in 210 m nordöstlicher Entfernung Kotspuren von Fledermäusen (Großes Mausohr) im Kirchturm kartiert. Sie sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

## **8 Weitere Belange**

### **8.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

### **8.2 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebiete.

Aufgrund des Gefälles vom Heckenbach im Osten der Ortschaft zum Geltungsbereich befindet sich der südliche Bereich in dem der verschlammte Tümpel zu finden ist entlang des Biotops in einem Wassersensiblen Bereich. In diesem Teil des Grundstücks können bei Starkregenfall Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

### 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

#### **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:**

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Erhalt von Baumbestand als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

### 8.4 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen jederzeit zu rechnen.

Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

### 8.5 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das

Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden sollte als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) gilt i.d.R. die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasserversorgung der Gemeinde Jetzendorf sichergestellt.

### **9.2 Abwasserbeseitigung**

Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung von Schmutzwasser ist vorgesehen.

Versickerung des anfallenden Niederschlags

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Wasser zu keinen Schäden an den baulichen Anlagen führt, und nicht schadhaf auf Grundstücke Dritter abgeleitet wird.

### **9.3 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen bedient werden. Um eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung zu gewährleisten, sind die Abfalltonnen am Nußweg bereitzustellen.

## **10 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Es ist mit einer zügigen Bebauung des Grundstücks seitens der Bauherren zu rechnen.

Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.