

GEMEINDE JETZENDORF

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Einbeziehungssatzung „Südlich Lindhofstraße“

Begründung

zur Planfassung vom 09.12.2025

Projekt-Nr.: 3072.066

Auftraggeber:

Gemeinde Jetzendorf

Poststraße 1

85305 Jetzendorf

Telefon: 08137 9301-0

Fax: 08137 9301-22

E-Mail: 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

Bearbeitung:

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Anlass der Planung | 4 |
| 2 | Bauleitplanung | 4 |
| 3 | Beschreibung des Plangebiets | 4 |
| 4 | Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 6 |
| 4.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern | 6 |
| 4.2 | Regionalplan | 7 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 5 | Ziele und Zwecke der Planung | 9 |
| 6 | Planungskonzept und Festsetzungen..... | 9 |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Eigentümerweg..... | 10 |
| 6.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten | 11 |
| 6.3 | Grünordnung | 11 |
| 6.4 | Sonstige Festsetzungen | 12 |
| 6.5 | Flächenbilanz, Parzellierung..... | 13 |
| 6.6 | Standort- und Planungsalternativen..... | 14 |
| 7 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden..... | 15 |
| 7.1 | Bedarfsermittlung | 15 |
| 7.2 | Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung..... | 17 |
| 8 | Umwelt-, Natur- und Artenschutz..... | 17 |
| 8.1 | Umweltschutz | 17 |
| 8.1.1 | Schutzgut Klima und Luft..... | 18 |
| 8.1.2 | Schutzgut Boden | 18 |
| 8.1.3 | Schutzgut Fläche..... | 18 |
| 8.1.4 | Schutzgut Wasser | 18 |
| 8.1.5 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume | 19 |
| 8.1.6 | Schutzgut Landschaft..... | 19 |
| 8.1.7 | Wechselwirkungen der Schutzgüter | 20 |
| 8.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 20 |
| 9 | Artenschutz | 22 |
| 10 | Weitere fachliche Belange..... | 23 |
| 10.1 | Hochwasserschutz | 23 |
| 10.2 | Denkmalschutz..... | 23 |
| 10.3 | Klimaschutz..... | 23 |
| 10.4 | Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten | 24 |
| 10.5 | Immissionsschutz | 25 |

| | | |
|------|--|----|
| 11 | Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 25 |
| 11.1 | Umgang mit Niederschlagswasser | 25 |
| 11.2 | Wasserversorgung | 26 |
| 11.3 | Abwasserentsorgung..... | 26 |
| 11.4 | Abfallentsorgung | 26 |
| 12 | Umsetzung und Auswirkungen der Planung | 26 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Luftbild vom Plangebiet | 5 |
| Abb. 2: | Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“..... | 7 |
| Abb. 3: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab..... | 8 |
| Abb. 4: | Strukturkonzept (August 2025), nicht maßstäblich..... | 10 |
| Abb. 5: | Parzellierung der Flächen..... | 14 |
| Abb. 6: | Bevölkerungsentwicklung seit 1840 | 15 |
| Abb. 7: | Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, mit Kennzeichnung der Gemeinde Jetzendorf..... | 16 |
| Abb. 8: | Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich | 17 |

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich Lindhofstraße“ beschlossen.

Die Gemeinde plant eine Siedlungsarrondierung auf dem Gelände und sieht die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung als erforderlich an, um die Entwicklung am Ortsrand zu steuern und dauerhaft abzusichern.

2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. 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).

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortes Jetzendorf an und ragt nicht fingerartig in den Außenbereich hinein. Der einbezogene Bereich ist von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Sowohl im Norden als auch im Süden und Westen grenzt Bebauung im Bestand an. Damit ist das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Erschließung des Grundstücks ist im Bestand über die Lindhofstraße gesichert.

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 und Erschließung

Die Gemeinde Jetzendorf liegt im Südwesten des Landreises Pfaffenhofen in der Region Ingolstadt (Region 10). Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand, im Hauptort Jetzendorf, zwischen der Kreisstraße PAF7 und der Lindhofstraße. Es umfasst das Flurstück Nr. 11 mit einer Größe von rund 2.150 m².

Das Plangebiet ist im Norden über die Lindhofstraße erschlossen. Diese zweigt in östlicher Richtung von der Kreisstraße PAF 7 ab.

In fußläufiger Entfernung Richtung Ortsmitte befindet sich die Bushaltestelle „Hauptstraße“ an der PAF 7, über die eine Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt und weist im Südosten einen teils hochwertigen Gehölzbestand mit begleitendem Krautsaum auf. Im Westen schließt sich Wohnbebauung an, im Osten eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Südlich wird das Gebiet durch Kreisstraße (PAF 7), nördlich durch die Lindhofstraße begrenzt. Im Südosten befindet sich eine lokale Geländemulde innerhalb des Gehölzbestands.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle in nördliche Richtung auf. Es liegt am südlichen Rand auf einer Höhe von ca. 481 m ü. NHN und fällt nach Norden auf rund 472 m ü. NHN ab.

Schutzgebiete und Biotopeliegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

¹ BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab, abgerufen am 18.08.2025

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.“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt 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.

3.1.1 (G) 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.

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

3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

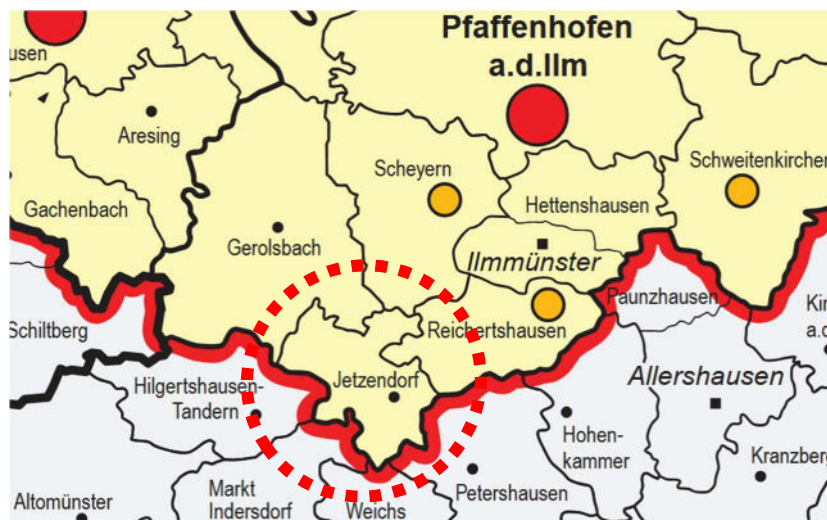


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“²

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 Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Zudem sind die Gehölzstrukturen im Südosten des Grundstücks im Flächennutzungsplan verzeichnet.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2019, ohne Maßstab

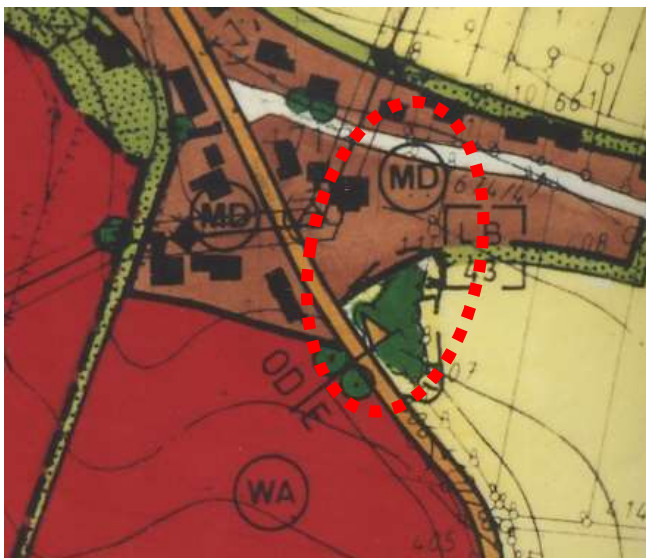


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die dargestellten Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht berührt.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Errichtung von 2 Wohngebäuden vorbereitet. Diese Nutzungen sind in einem Dorfgebiet grundsätzlich möglich.

In Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans mit seiner Darstellung eines größeren zusammenhängenden Gebiets von Jetzendorf als Dorfgebiet nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet mit nur 3 Parzellen ist deutlich als untergeordnet anzusehen gegenüber dem Dorfgebiet. Aufgrund der Lage am Ortsrand wird die Qualität und die Quantität der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht infrage stellt. Insofern ist auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt.

Es ist in Rechtsprechung und Lehre anerkannt, dass der Gemeinde bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung steht, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich der nachfolgenden Planung nicht angetastet wird (siehe auch Fachkommentar zum BauGB, EZBKR § 8 BauGB Rn. 36).

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung verfolgt die Gemeinde Jetzendorf das Ziel, auf wiederkehrende Anfragen einheimischer Bürgerinnen und Bürger nach verfügbarem Bauland zu reagieren. Durch die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke soll insbesondere die Möglichkeit zum Verbleib der ortsansässigen Bevölkerung verbessert werden. Durch die Schaffung von dauerhaftem Baurecht auf dem gemeindeeigenen Grundstück können diese Bauparzellen zeitnah veräußert werden. Eine bauliche Entwicklung auf dem Flurstück wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Die Planung sieht die Bebauung des Grundstücks mit einem Einzelhaus sowie einem Doppelhaus zur Wohnnutzung vor. Ferner soll der öffentliche Erschließungsaufwand gering gehalten werden. Da es sich nur um 2 – 3 Bauparzellen handelt, kann die Erschließung über private Flächen gesichert werden. Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung. Der Gehölzbestand im Süden soll soweit als möglich erhalten und der Ortsrand mit Pflanzgeboten eingegrünt werden.

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 getroffenen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der bestehenden Bebauung und Freiflächen einfügen, keine ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

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.

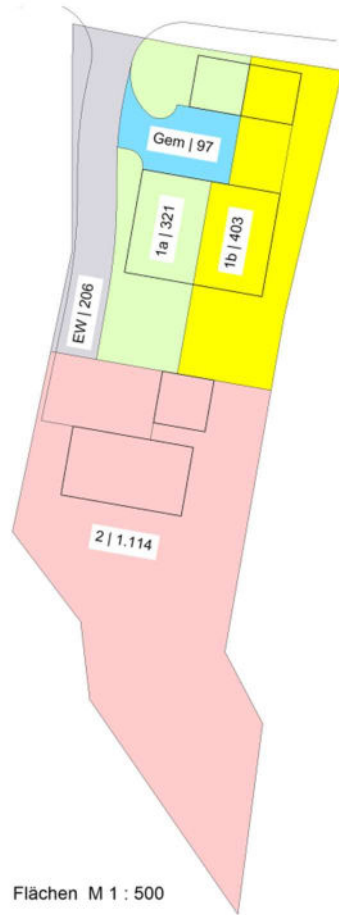


Abb. 4: Strukturkonzept (August 2025), nicht maßstäblich

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Ansätze geprüft und vier ähnliche Varianten entwickelt, die sich lediglich in der Anordnung der Garagen und der Erschließung innerhalb des Plangebiets unterschieden. Die Variante 3 (siehe Abb. 4) wurde anschließend weiter ausgearbeitet. Dabei wurden die Bauräume geringfügig angepasst und verschoben, um das Grundstück optimal auszunutzen und eine städtebaulich funktionale Lösung zu erarbeiten.

Planungsalternativen wurden über den planerischen Prozess hinaus im Rahmen der Satzung nicht untersucht.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Eigentümerweg

Von der Ausweisung eines Baugebiets nach den üblichen Kategorien der §§ 2 – 11 BauNVO zur Regelung, was auf den Baugrundstücken errichtet werden darf, sieht die Gemeinde ab. Der alte Ortskern von Jetzendorf entspricht mit einzelnen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Hofstellen, seinen nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieben und den ergänzenden Wohngebäuden wie im FNP dargestellt einem Dorfgebiet (MD). Das unmittelbare Umfeld des Satzungsbereichs wird jedoch überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Da im Rahmen der Satzung keine Gebietstypisierung nach BauNVO erfolgt, wird die vorhandene Wohnnutzung als maßgeblich für die Bewertung nach § 34 BauGB zugrunde gelegt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Bereich des Doppelhauses darf die GRZ abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Versiegelung wird damit auf ein ortstypisches Maß begrenzt, ohne die wirtschaftliche Verwertung der Baugrundstücke zu stark einzuschränken.

Bei der Berechnung der GRZ und deren Überschreitung soll die Zufahrt zu den Baugrundstücken außen vor bleiben. Der Zufahrtsweg ist zur Anbindung an die Lindhofstraße notwendig und als Eigentümerweg festgesetzt, wodurch der öffentliche Erschließungsaufwand reduziert wird. Die Fläche kann daher baulich nicht anderweitig verwertet werden. Zudem ist zu erwarten, dass durch Grundstücksteilung ein separates Flurstück für den Zufahrtsweg gebildet wird. Der Zufahrtsweg ist damit nicht Teil des Baugrundstücks.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 4,50 m festgesetzt und 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

Zudem wird die Höhenlage der Gebäude als festgesetzte Höhenbezugspunkte geregelt. Dies dient der Planung nah am natürlichen Gelände ohne übermäßige Geländeänderungen. Sind diese notwendig darf das Gelände zur Anpassung des Gebäudes an das Gelände und der Zufahrten verändert werden.

Die Lage der Erdgeschosse sowie der Höhenbezugspunkte ist dem schematischen Schnitt in Hinweis Nr. 9 des Plans zu entnehmen. Das Erdgeschoss liegt auf der Bergseite der Gebäude nah an der Geländeoberkante. Talseitig ergibt sich beim Doppelhaus aus der Topographie heraus ein sog. Hanggeschoss. Das Hanggeschoss ist nordseitig in etwa ebenerdig zugänglich und an der West- und Ostseite zumindest teilweise natürlich belichtet.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen und Flächen für Garagen geregelt. Entsprechend den Mindestabständen der Bayerischen Bauordnung werden nach Osten, Süden und Westen mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten. Der südliche Bauraum für Garagen hält einen reduzierten Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze in Richtung des Straßenraums ein.

Im südlichen Bauraum ist die Bebauung mit einem Einzelhaus zulässig, im nördlichen Bauraum mit einem Doppelhaus. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

6.3 Grünordnung

Die Vorgaben zur Grünordnung dienen dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der Strukturanreicherung und

als Grundlage für eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

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, 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, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind unzulässig, um ökologisch wertvollere Vegetationsstrukturen zu fördern, da Immergrüne Nadelgehölze nur geringe Lebensraum- und Nahrungsfunktionen für Insekten, Vögel und Kleinsäuger bieten.

Folgende Mindestqualitäten sind zu beachten:

- Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm
- Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm

Innerhalb eines Grundstücks ist jeweils ein zu pflanzender Baum in der vorgegebenen Mindestqualität festgesetzt. Der Standort ist dabei auf dem Grundstück frei wählbar.

Zusätzlich sind entlang der nördlichen sowie der östlichen Grundstücksgrenze Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Je Grundstück sind mindestens 50 % der festgesetzten Fläche mit heimischen Sträuchern unterschiedlicher Arten und in Gruppen zu pflanzen. Dabei dürfen für einen Strauch 2,5 m² angerechnet werden. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen, wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.

Für die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme durch Baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Maßgebliche Richtlinie hierfür ist die ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 1892.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Dachgestaltung

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild hat die Gestaltung der Dachflächen, die daher im Bebauungsplan für die Hauptgebäude geregelt wird. Für die Dächer der Hauptgebäude sind gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von maximal 40 Grad zulässig.

Um eine Blendwirkung gegenüber Menschen und Tieren zu vermeiden, sind bei der Dachdeckung stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig, wobei Solarmodule hiervon nicht betroffen sind. Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten u.ä., da bei diesen kleineren Dachflächen die Gestaltung nicht prägend ist.

Für die Anordnung von Modulen auf den Dachflächen ist zu beachten, dass weiterhin ruhige Dachlandschaften entstehen und sich die Module optisch in das Gesamtbild einfügen. Es wird deshalb empfohlen, Module von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern dachparallel zu errichten und in einer rechteckigen Modulfläche anzuordnen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks des Doppelhauses wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch wird die Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die Verlegung und Wartung der erforderlichen Leitungen dauerhaft gewährleistet. Die Regelung dient der funktionalen Erschließung des Grundstücks und ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

6.5 Flächenbilanz, Parzellierung

Die Parzellierung sieht einen privaten Eigentümerweg zur Erschließung des Grundstücks vor. Auf den Parzellen 1 und 2 ist die Bebauung mit einem Doppelhaus sowie einer Doppelgarage vorgesehen, während Parzelle 3 der Errichtung eines Einzelhauses mit Garage dient. Parzelle 4 bleibt unbebaut und dient dem Erhalt der dort vorhandenen, ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen.

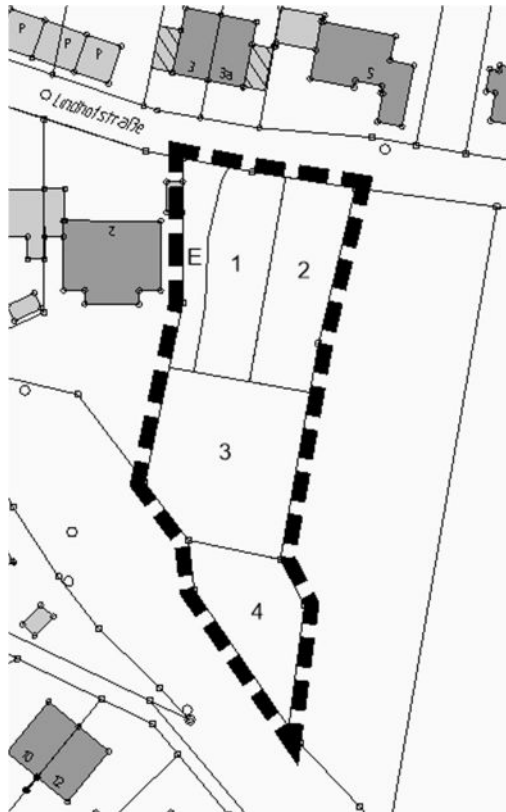


Abb. 5: Parzellierung der Flächen

Flächen (gerundet)

Eigentümerweg (E): 185 m²

Parzelle 1: 400m²

Parzelle 2: 440 m²

Parzelle 3: 745 m²

Parzelle 4 (Gehölz): 370 m²

6.6 Standort- und Planungsalternativen

Mögliche Standort- und Planungsalternativen stehen der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung. Für die Entwicklung einer ergänzenden Wohnnutzung steht der Gemeinde derzeit lediglich das betroffene Grundstück zur Verfügung; weitere geeignete, gemeindeeigene Flächen sind nicht vorhanden. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher aus. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der Einbindung in den Innenbereich stellt der vorliegende Standort eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösung dar.

Als Grundlage für die Satzung wurden mehrere Strukturkonzepte erarbeitet. Dabei wurden unterschiedliche Ansätze geprüft, um eine nachhaltige und funktionale Lösung zu entwickeln, die sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

7.1 Bedarfsermittlung

Bevölkerungsrückblick

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein moderates und stetes Bevölkerungswachstum, das in den letzten Jahren allerdings leicht rückläufig ist. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung im Gemeindegebiet 2.922 Personen, Ende 2019 dann nach konstantem Wachstum 3.152 Personen als bisheriger Höchststand. Seitdem sind die Zahlen rückläufig mit einem jährlichen Rückgang zwischen -0,1 - -0,7 %. Zum Stichtag 31.12.2023 verzeichnet die Statistik einen Stand von 3.106 Personen im Gemeindegebiet.

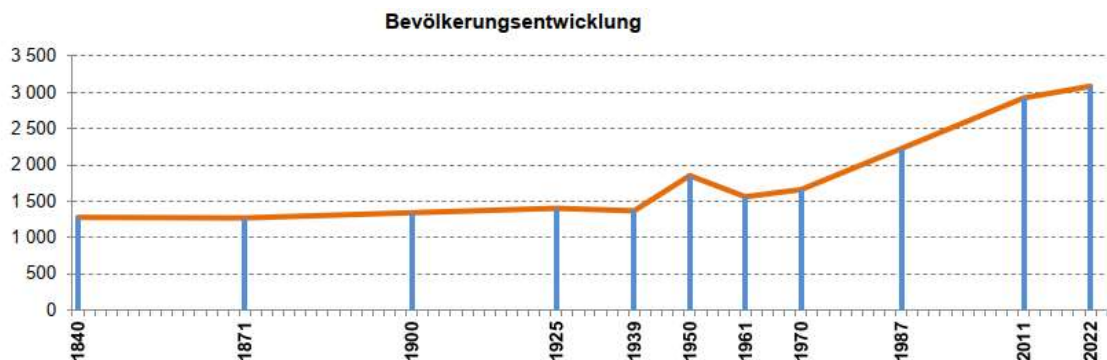


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

Die natürliche Bevölkerungsbewegung zeigt bis ca. 2016 durchgehend einen Überhang der Lebendgeborenen gegenüber den Gestorbenen. Seitdem nähert sich die Kurve an, in den Jahren 2022 und 2023 sind die Zahlen der Lebendgeborenen und der Gestorbenen annähernd gleich. Hinsichtlich der Wanderungen profitiert die Gemeinde vom Zuzug, der mit Ausnahme weniger Jahre (2005 – 2010) die Zahl der Fortgezogenen überschreitet. Das Ausnahmejahr 2022 ausgeblendet, übersteigt die Zahl der Fortgezogenen den der Zugezogenen in den Jahren 2021 und 2023 um jeweils mehr als 20 Personen.

Bevölkerungsvorausschau

Die Gemeinde liegt im Landkreis Pfaffenhofen, für den bis 2043 gegenüber 2023 von einem Bevölkerungswachstum von größer als 7,5 % prognostiziert ist. Er ist damit in der bayernweiten Betrachtung der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet.⁴

³ Bayr. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben Febr. 2022

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde prognostiziert das Landesamt für Statistik⁵ einen Bevölkerungsanstieg bis 2033 auf 3.390 Personen.

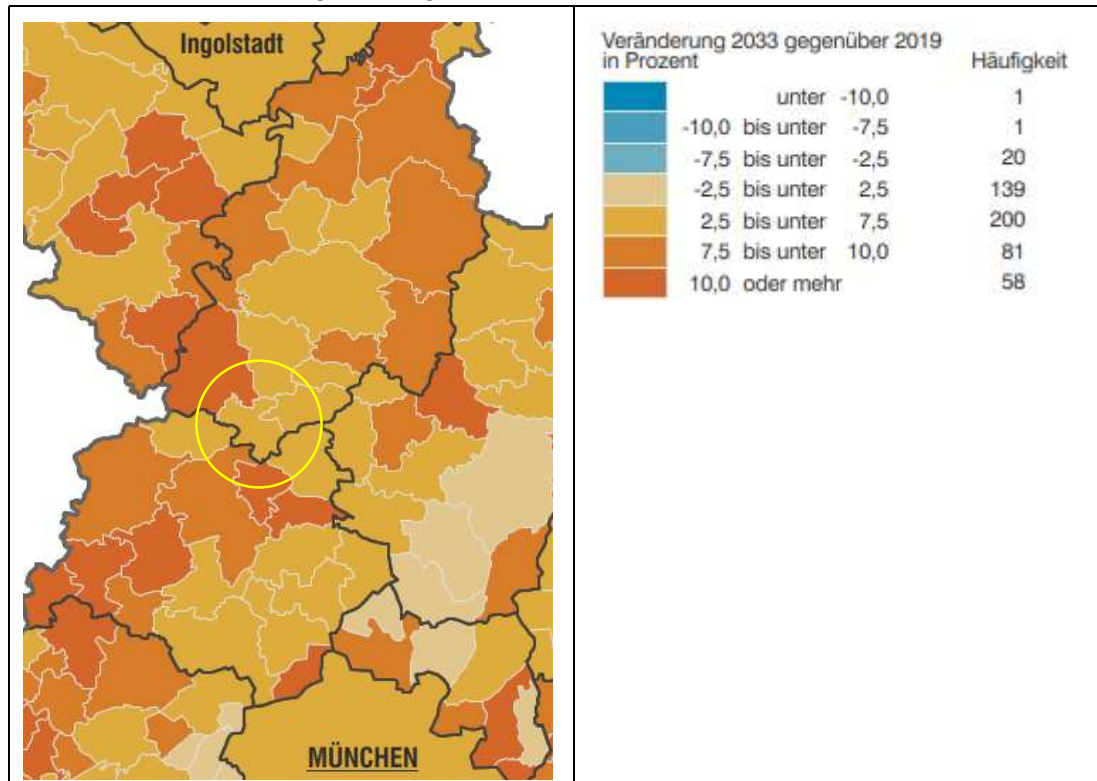


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, mit Kennzeichnung der Gemeinde Jetzendorf⁶

Gegenüber dem Landkreis ist damit für die Gemeinde ein abgeschwächtes Wachstum der Kategorie „zunehmend“ vorausberechnet.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist. Das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis und in der Gemeinde steigt an, liegt jedoch in Jetzendorf deutlich niedriger als in den Bayern, gegenüber den anderen Vergleichsräumen jedoch ungefähr gleich auf. Bemerkenswert ist die schnellere Überalterung als in den Vergleichsräumen ab 2026.

⁵ Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Siegel für Bayern, Berechnungen bis 20233, herausgegeben im August 2021

⁶ ebd.

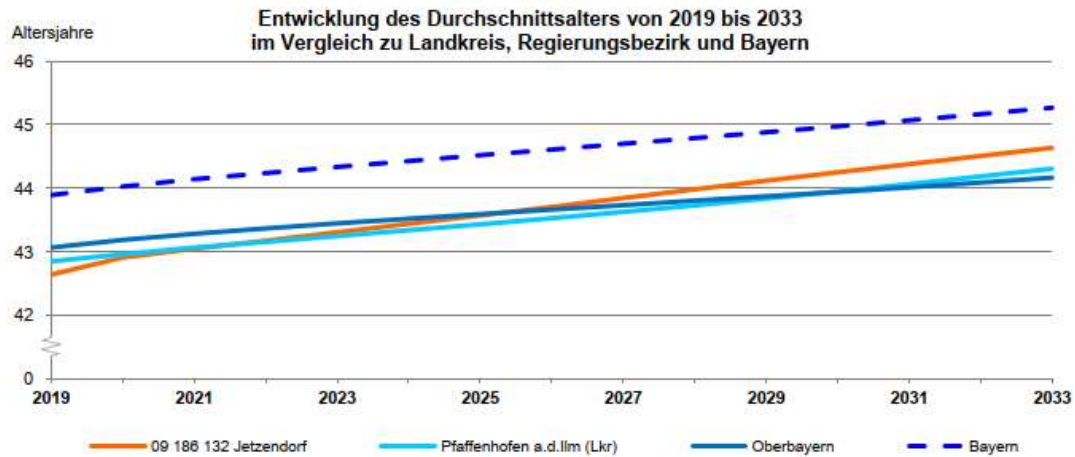


Abb. 8: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁷

7.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

In der Gemeinde wird aktuell kein Leerstandskataster oder Flächenmanagement geführt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist bereits seit einigen Jahren wirksam und bedarf einer Fortschreibung. Die letzte große Baugebietsentwicklung in der Gemeinde (Baugebiet „Ilmblick“, OT Priel, Erschließung 2010) liegt nunmehr über 15 Jahre zurück.

Aufgrund der geringen Größe der Gemeinde insgesamt sind die baulichen Entwicklungen in den letzten Jahren sowie die Eigentumsverhältnisse in der Gemeindeverwaltung und im Gemeinderat bekannt.

Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. gering genutzte oder brach gefallene Grundstücke, Konversionsflächen, Leerstände etc. sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Größere Brachflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Baulücken im Umgriff anderer Bebauungspläne sind nicht verfügbar, da sie sich bereits über viele Jahre in Privatbesitz befinden. Die Gemeinde selbst ist nicht im Besitz von Baugrundstücken.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

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

⁷ ebd.

Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

8.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Grünland genutzt und liegt zwischen zwei Straßen. Im Südosten besteht ein Gehölzbestand mit ausgeprägtem Krautsaum.

Grünland- und Gehölzflächen 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. 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.

8.1.2 Schutzgut Boden

Laut der standortkundlichen Bodenkarte ist im Umgriffs der Bodentyp 8a fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) anzutreffen.

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Baugrundstück in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jetzendorf ist der Bereich überwiegend (mit Ausnahme des Gehölzbestands) als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet.

Aufgrund der geringen Größe des Planumfangs ist der Verlust an ertragsfähigen Boden gering. Es besteht im Süden, sowie Südwesten und Norden 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.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das

Vorhaben liegt nicht in einen wassersensiblen Bereich. Die Senke im Bereich der Gehölzgruppe ist in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des LfU als Aufstaubereich gekennzeichnet. Dieser Bereich bleibt im Rahmen der Planung jedoch unberührt.

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.

8.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust von Flächen für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) zur Folge. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gehölzbestand an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird zu einem großen Teil zum Erhalt festgesetzt. Wo das aus Arbeitsraumgründen nicht möglich ist, wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Erfassungsprogramm „Karla Natur“ des Landesamts für Umwelt (Abrufdatum 01.12.2025) sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine Einträge vorhanden.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 9) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Jetzendorf, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Hinzukommt der im Plangebiet wahrnehmbare Bezug zu der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung nördlich, südlich und westlich der Planfläche. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung und die Festsetzung der südöstlich gelegenen, markanten Gehölzgruppe trägt zu einer wirkungsvollen Eingrünung des Grundstücks bei. 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.

8.1.7 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.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise⁸ alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

⁸ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2021. München

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

| 0 | Planungsvoraussetzungen | ja | nein |
|-----|---|----|--------------------------|
| 0.1 | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG) | X | <input type="checkbox"/> |
| 1. | Vorhabenstyp | ja | nein |
| 1.1 | Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. | X | <input type="checkbox"/> |
| 1.2 | Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). <u>Art des Vorhabens:</u> Bau eines Einzelhauses sowie einem Doppelhaus zur Wohnnutzung | X | <input type="checkbox"/> |
| 1.3 | Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. | X | <input type="checkbox"/> |
| 2. | Schutzgut Arten und Lebensräume | ja | nein |
| 2.1 | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. | X | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <u>Art der Maßnahmen:</u> Durchgrünung, Festsetzung wertvoller Gehölzstrukturen | X | <input type="checkbox"/> |
| 3. | Schutzgut Boden und Fläche | ja | nein |
| | Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <u>Art der Maßnahmen:</u> Begrenzung GRZ, Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz | X | <input type="checkbox"/> |
| 4. | Schutzgut Wasser | ja | nein |
| 4.1 | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. | X | <input type="checkbox"/> |
| 4.2 | Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. | X | <input type="checkbox"/> |
| 4.3 | Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <u>Art der Maßnahmen:</u> Begrenzung GRZ, Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz | X | <input type="checkbox"/> |

| 5. Schutzgut Luft/Klima | ja | nein |
|--|----|--------------------------|
| Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. | ✗ | <input type="checkbox"/> |
| 6. Schutzgut Landschaftsbild | ja | nein |
| 6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. | ✗ | <input type="checkbox"/> |
| 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. | ✗ | <input type="checkbox"/> |
| 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen durch Ortsrandeingrünung Art der Maßnahmen | ✗ | <input type="checkbox"/> |

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

9 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 13.10.2025.

Aktuelle Nutzung wird das Flurstück als Intensivwiese genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Gehölzbestand und Krautsaum. Der Gehölzbestand befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Im Norden wachsen jüngere Gehölze (Spitzahorn, Ulme, Haselnuss, Kirsche, Pappel). Im Süden befindet sich eine trockene Senke mit mittelalten, naturschutzfachlich wertvollen Eichen, Ahorn und Eschen. In der Senke wurde verschiedenster Müll und zu einem Lagerfeuer aufgeschichtete Äste gefunden. Sie wird vermutlich als Spielstätte von Kindern genutzt. Der gesamte Gehölzbestand wird von einem 1 bis 3 m breiten Krautsaum überwiegend aus Brombeeren und Brennnesseln umgeben. Die Wiese ist als Intensivwiese (G11) einzustufen. Die Krautarten beinhalten überwiegend Stickstoffzeiger und Ruderalarten wie Ranunculus, Rotklee, Süßgräser, Löwenzahn und Spitzwegerich.

Im Westen befindet sich Siedlungsbebauung. Im Osten schließt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Im Süden grenzt die Hauptstraße an. Nördlich befindet sich die Lindhofstraße. Das Gelände ist nach Süden hin aufsteigend (von 472 auf 481 m ü NHN), wobei sich im Bereich der Eichen im Südosten eine zusätzliche Senke befindet.

In den mittelalten Gehölzen im Südosten ist mit relevanten Strukturen bzgl. Habitatsmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel zu rechnen. Da die Bäume aber zum Erhalt festgesetzt sind, können diese Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Die nördlich an die Eichen angrenzenden Gehölze wiesen keine relevanten Strukturen auf.

Für andere saP-relevante Arten ist im Untersuchungsgebiet kein potenzieller Lebensraum vorhanden. Die Rodung der nicht festgesetzten Gehölze muss im Winter, außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).

10 Weitere fachliche Belange

10.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen, zudem führen gemäß dem Umweltatlas des bayerischen Landesamts für Umwelt bei Starkregen keine potenziellen Fließwege durch das Gebiet. Im Bereich der Gehölzgruppe im Südosten des Grundstücks ist im Umweltatlas eine kleine Geländesenke und potenzieller Aufstaubereich vermerkt. Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche sind topografisch ermittelte Tiefpunkte, in denen sich bei unzureichendem Abfluss oder Verstopfungen Wasser sammeln kann.



10.2 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).

10.3 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).

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen 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.

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für staatliche Gebäude und Nichtwohngebäude und sieht eine Empfehlung für die Eigentümer privater Wohngebäude vor. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht, sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder von Anlagen zur Stromerzeugung vorschreibt.

Es wird empfohlen, den durchschnittlichen jährlichen Eigenbedarf der Haushalte an Strom und Wärme in einem Gebäude über geeignete Anlagen mit Modulen auf den Dachflächen, die bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche angebracht werden, zu decken. Ferner ist aus gestalterischen Gründen eine ruhige, geometrisch geordnete Anordnung der Module, z.B. als zusammenhängendes Rechteck, anzustreben.

10.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Geländeauffüllungen notwendig sein wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

10.5 Immissionsschutz

Im Umkreis von ca. 200 m um das Plangebiet befinden sich zwar keine landwirtschaftlichen Betriebe, jedoch liegen bewirtschaftete Flächen in einer Entfernung, von der Immissionen auch weiterhin auf das Plangebiet einwirken können. Diese Emissionen sind für Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Bereichen typisch und daher als ortsüblich einzustufen.

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ist mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen jederzeit, auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über den privaten Eigentümerweg von der Lindhofstraße aus. Der Weg weist an seiner schmalsten Stelle eine Breite von etwa 4 m auf, für das rückwärtige Grundstück des Doppelhauses ist die Erschließung über ein Geh- und Leitungsrecht sichergestellt.

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist grundsätzlich auf dem Grundstück breitflächig zu versickern, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

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 Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Weiter sind bei der Planung das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und gegebenenfalls die Arbeitsblätter DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen) und DWA-A 166 (Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. 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.

11.2 Wasserversorgung

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

11.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

11.4 Abfallentsorgung

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

Der Eigentümerweg ist nicht für eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgelegt. Aufgrund der geringen Distanz ist die Aufstellung an der Lindhofstraße für die Eigentümer zumutbar. An der Einmündung des Eigentümerwegs in die Lindhofstraße sind ausreichend Aufstellflächen vorzusehen. Der Eigentümerweg ist ausreichend breit geplant.

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

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

Eine Bebauung des Grundstücks ist bisher nicht konkret geplant, mit der Planung soll der potenzielle Verkauf des Gemeindeeigenen Grundstücks vorbereitet werden, nach Verkauf 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. Ein zusätzlicher Ausgleich des Planbedingten Eingriffs, neben den getroffenen Festsetzungen, ist nicht erforderlich.