



Projekt-Nr. 4591-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Östlich der Ulmer Straße“

Stadt Ichenhausen

Stadtteil Oxenbronn



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 2. Juli 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einfügen in den Bebauungsplan	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
1.2	Planungsalternativen	4
1.3	Lage und Erschließung des Plangebietes	5
1.4	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
1.5	Bestehende Bebauungspläne	7
2	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
2.1	Geländebeschaffenheit	7
2.2	Bestandsbeschreibung	7
3	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	8
3.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	9
3.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15	10
4	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	11
5	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	13
7	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	13
8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
9	Verkehrerschließung	14
10	Ver- und Entsorgung, Erschließung	14
10.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	14
10.2	Niederschlagswasserbeseitigung	14
11	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	15
12	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
13	Immissionsschutz	17
14	Gestaltung	18
14.1	Dachformen, Dachneigungen	18
14.2	Dachaufbauten	18
14.3	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	19
14.4	Einfriedungen	19

15	Spezieller Artenschutz	19
16	Brandschutz	20
17	Denkmalschutz	20
18	Energie und Klima	21
19	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	21
19.1	Raumordnerische Grundlagen	21
19.2	Statistische Grundlagen	22
19.3	Wohnungsbedarf und Flächenbedarf	23
19.4	Bestehende Flächenpotentiale	25
19.5	Fazit des Wohnbedarfs	28
20	Bodenordnung und Erschließung	29
21	XPlanung Standard	29
22	Planungsstatistik	30
23	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	30
24	Bestandteile des Bebauungsplanes	31
25	Anlagen	31
26	Verfasser	31

1 Einfügen in den Bebauungsplan

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Ulmer Straße“ ist insbesondere der steigende Wohnraumbedarf der Stadt Ichenhausen. Die Stadt weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotenziale im bestehenden Innenbereich auf. Damit wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen begründet. Mit der beabsichtigten Planung soll ein neues Wohnbaugebiet im südlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Stadtteiles von Oxenbronn geschaffen werden. Da das Plangebiet direkt an einem im Zusammenhang bebauten Stadtteil anschließt, werden die Außenbereichsflächen einbezogen (Verfahren gemäß § 13b BauGB).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen. Hierbei sind sowohl die Belange der nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen als auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Süden und Osten zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters von Oxenbronn. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung am Ortsrand von Oxenbronn gesichert werden. Die städtebauliche Planungskonzeption sieht die Entwicklung von angemessenen Wohnbebauungen unter Rücksichtnahme des angrenzenden Siedlungsumfeldes vor. Mit der Planung wird der südliche Ortsrand von Oxenbronn in direkter Angrenzung zum Bestand abgerundet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnnutzungen zu ermöglichen sowie die städtebauliche Ordnung, Entwicklung, Struktur und Gestaltung der Stadt Ichenhausen im Stadtteil Oxenbronn zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Planungsalternativen

Die Stadt Ichenhausen hat alternative Planungsmöglichkeiten geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotenziale im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Stadt keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die Aktivierung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potenzialflächen erhält die Stadt in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf die Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist Ichenhausen bzw. der Stadtteil Oxenbronn bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Der vorliegende Standort eignet sich für die Schaffung eines Wohngebietes, da er unmittelbar an den bebauten Stadtteil bzw. an den Innenbereich anschließt. Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am umliegenden Gebäudebestand und nimmt die örtliche Bebauungsstruktur auf. Umweltrelevante Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass

die Flächenbereitstellung gegeben ist. Zusätzlich wird mit dem Plangebiet der östliche Stadtteil von Oxenbronn abgerundet.

1.3 Lage und Erschließung des Plangebietes

Die Stadt Ichenhausen liegt an der Günz im schwäbischen Landkreis Günzburg. Die Stadt gliedert sich in mehrere Stadtteile unter anderem Oxenbronn und weist ca. 9.300 Einwohner auf. Die nächstgelegenen Städte sind Günzburg im Norden und Krumbach (Schwaben) im Süden. Nördlich in einer Entfernung von ca. 8 km befindet sich die Anschlussstelle zur Autobahn A8/Günzburg. Übergeordnet ist Ichenhausen bzw. der Stadtteil Oxenbronn mit der Bundesstraße B 16 und der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim verkehrlich gut angebunden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oxenbronn, östlich der Staatsstraße 2023/Ulmer Straße. Angrenzend befinden sich Wohnnutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung ist über den Anschluss an die Ulmer Straße im Osten des Plangebietes sichergestellt.

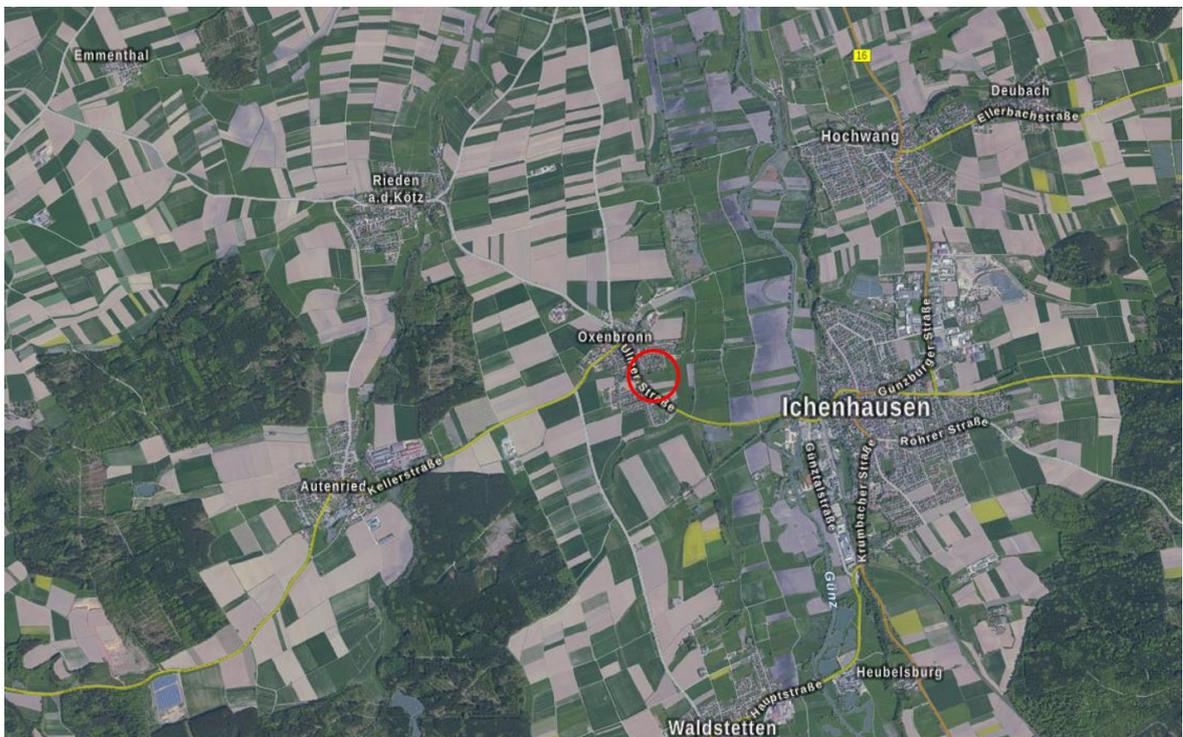


Abb. 1 Übergeordnete Lage des Plangebietes (roter Kreis), o. M.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 24.500 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 88 und 89 sowie die Teilflächen mit den Fl.-Nrn. 83, 98, 100 sowie 109. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Ichenhausen und der Gemarkung Oxenbronn.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende Wohnnutzungen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die bestehende landwirtschaftliche Bebauung und Wohnbebauung im westlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 98 sowie durch die Ulmer Straße/St 2023.

1.4 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordwesten werden geplante Baum- und Buschgruppen dargestellt, welche im Bestand nicht vorhanden sind. Für den nordwestlichste Teil des Plangebiets ist ein Mischgebiet dargestellt. Im Südwesten umfasst das Plangebiet eine als Wohngebiet ausgewiesene Fläche. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung in Form von Allgemeinen Wohngebieten geplant. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot gestrichelt), o. M.

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebiets befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Krautgartenweg“ sowie „Südlich des Krautgartenweges“. Die vorliegende Planung orientiert sich an diesen bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Siedlungsumfeld.

2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

2.1 Geländebeschaffenheit

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Gelände ist im westlichen Bereich relativ eben mit Höhenunterschieden von max. 0,5 m bei einer durchschnittlichen Höhe von 488,5 m über Normalhöhen-Null (NHN). Im Osten steigt das Gelände um ca. 2,5 m an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme zugrunde. Naturräumlich liegt ein exponierter Standort am Ortsrand von Oxenbronn im Nord-Süd verlaufenden Günzta (Untereinheit des Naturraums der Iller-Lech-Schotterplatten) vor.



Abb. 3 Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rot gestrichelt), o. M.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine strukturarme offene Feldflur mit gegenwärtig landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind abgesehen von einem im nordwestlichen Bereich auf Grundstück Flur-Nr. 100 bestehenden älteren Apfelbaum nicht vorhanden. Auch Biotopbestände werden nicht berührt. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg. Von der westlich gelegenen Ulmer Straße/St 2023 kann das Plangebiet vollständig erschlossen werden. Im Süden und Osten sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Nördlich und westlich befinden sich bestehende Wohnnutzungen im direkten Siedlungsumfeld.

3 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Ichenhausen ist im LEP Bayern vom 1. Januar 2020 als Mittelzentrum in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Günzburg/Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

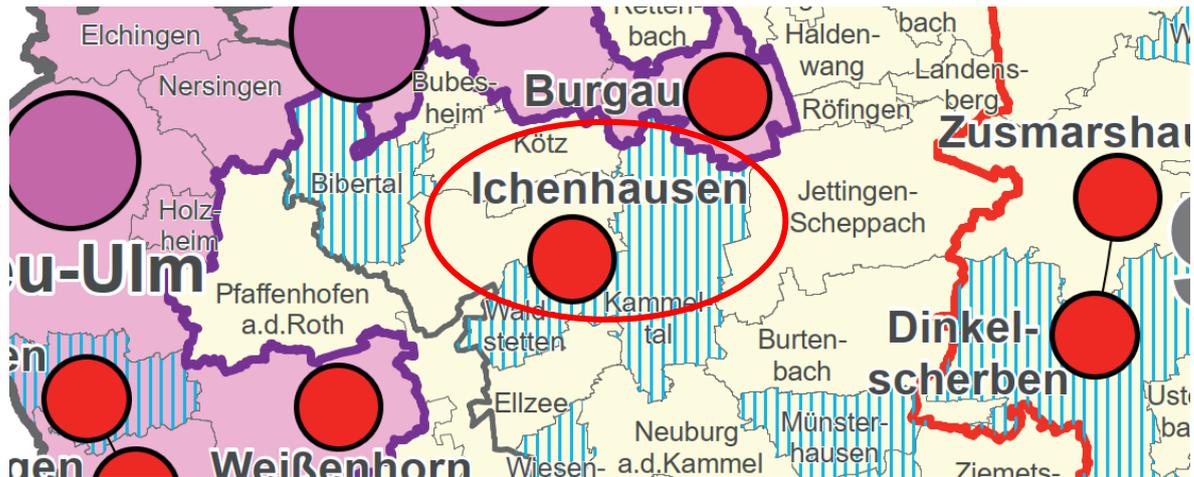


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2020, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind vorliegend zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Ichenhausen im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Mittelzentrum sowie im ländlichen Raum dargestellt. Westlich angrenzend wird die Landkreisgrenze von Günzburg dargestellt.

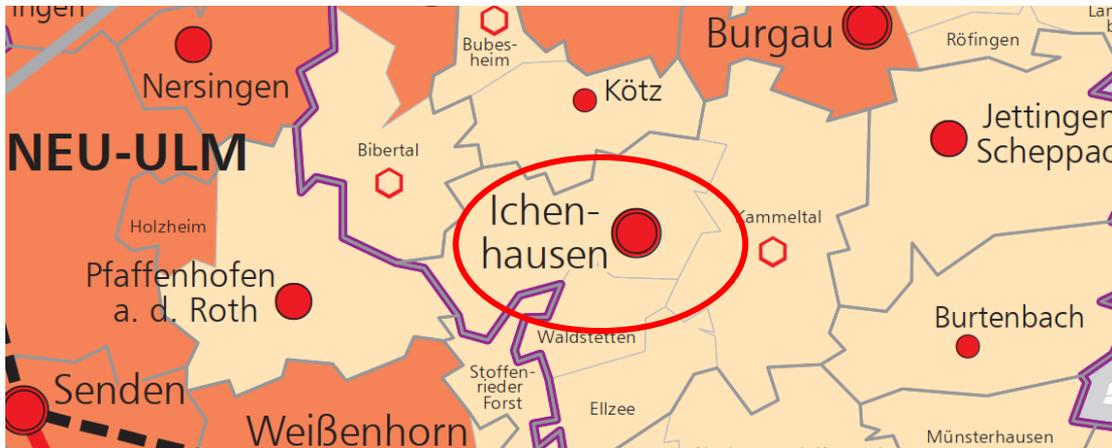


Abb. 5 Abb.: 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), Raumstruktur, o. M.

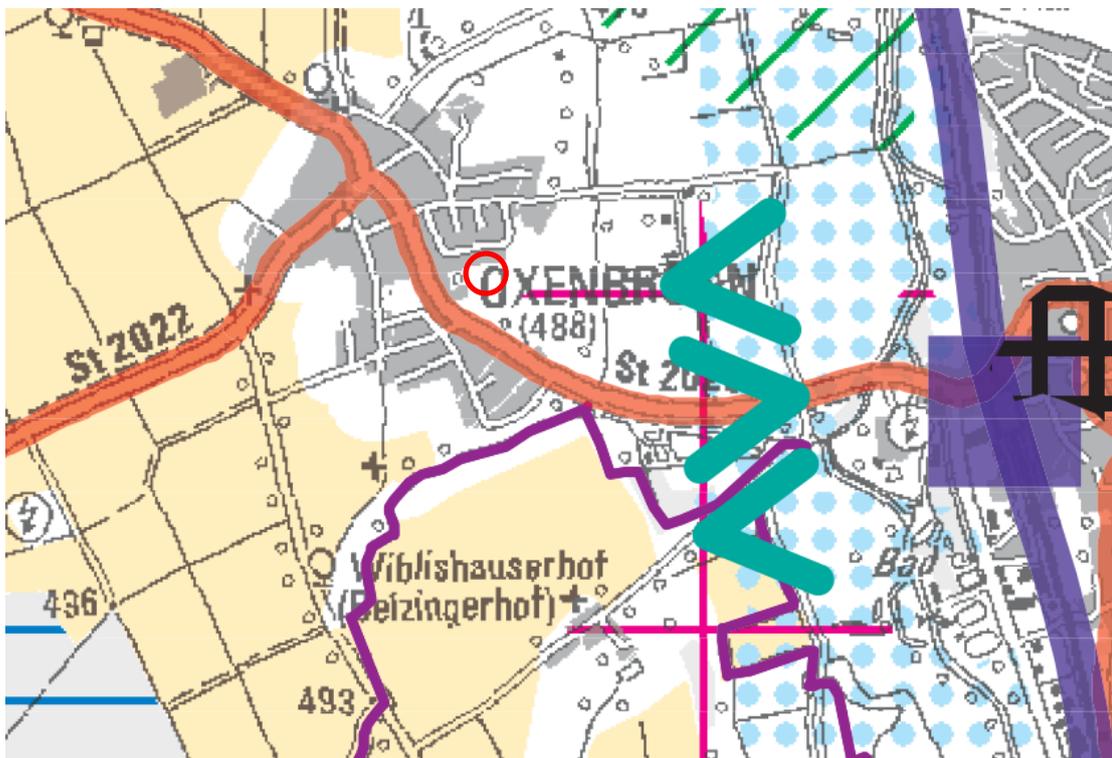


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (rote Umgrenzung), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind innerhalb das Plangebiet keine einschlägigen bzw. konkreten Aussagen formuliert. Nördlich, südlich und westlich schließt der bestehenden Siedlungskörper von Oxenbrunn an. Westlich wird ein Gebiet für Erholung

dargestellt, welche im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt bzw. beeinflusst wird. Auch die dargestellte Grünzäsur im Westen wird nicht tangiert.

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet, sonstige Vorranggebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht berührt. Weitere Konkretisierungen zu umweltrelevanten Belangen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend zu beachten.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (G I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen (B III 1 G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6).
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen (B III 1 G 7).

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Schaffung von Wohnnutzungen. Der steigenden Bevölkerungsentwicklung und hohen Nachfrage nach Wohnraum wird Rechnung getragen. Das Plangebiet grenzt dabei unmittelbar an den bebauten Stadtteil im Zusammenhang des bestehenden Siedlungskörpers im Norden an, wodurch das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Potentiale der Innenentwicklung sowie die Nutzung von Baulücken stehen aufgrund fehlender Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaften nicht zur Verfügung. Bestehende Verkehrsanschlüsse im Osten und Westen zur Erschließung des Plangebietes können genutzt werden. Durch private Ortsrandeingrünungen im Süden, die verpflichtende extensive Dachbegrünung für Flachdächer sowie die weiteren Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünungen der Grundstücksflächen werden die Belange der Ökologie, der Landschaft und des Naturschutzes gezielt berücksichtigt. Auch die nutzungsbedingte Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

4 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Östlich der Ulmer Straße“ am östlichen Siedlungsrand von Oxenbronn. Vorgesehen sind Wohnnutzungen, um den Bedarf bzw. die Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken. Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters im Siedlungsumfeld vor. Neben städtebaulichen Kriterien werden auch verkehrliche und grünordnerische Belange miteingebunden. Mit einem geplanten Ringschluss ist die innere Erschließung des Plangebietes gesichert. Die Erschließungsstraße weist einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt von 6,0 m auf und berücksichtigt einen Straßen-Verschwenk, welcher auch der Entschleunigung des künftigen Verkehrs dient. Die Grundstücke im Nordwesten sind durch einen Wendehammer erschlossen, der den Vorgaben für den Flächenbedarf für Wendehammer für PKW gemäß RSt06 entspricht. Landwirtschaftliche Wegebeziehungen werden durch die gegenständliche Planung nicht gestört. Die Maßstäbe und städtebaulichen Gebäudetypologien des angrenzenden Siedlungsumfeldes werden aufgenommen, Einfamilienhäuser sind vorgesehen. Um eine nutzungsdienliche Wohnnutzung zu ermöglichen, sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Die Höhenentwicklung wird über eine maximale Wandhöhe sowie Vorgaben zur Dachgestaltung reguliert. Um eine vielfältige und moderne Ausrichtung des Baugebietes zu fördern, werden die Gestaltungsspielräume hinsichtlich Dachform und Dachneigung weit gefasst. Das neue Baugebiet bildet mit der bestehenden Bebauung sowie mit der planungsrechtlich zulässigen Bebauung eine Siedlungseinheit am östlichen Ortsrand von Oxenbronn. Neben den öffentlichen Grünflächen dient eine private Ortsrandeingrünung im Süden der Einbindung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft. Zugleich sind neben flächenbezogenen Ein- und Durchgrünungen auch bauliche Maßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern vorgesehen.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Planungskonzeption ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Wohngebietes soll im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen sowie der bebaute Stadtteil im Osten abgerundet werden. Neben Wohngebäuden werden auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, kirchliche, sportliche soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Die Zulässigkeiten orientieren sich am Siedlungsumfeld und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO, wodurch auch die allgemeine Zweckbestimmung der vorliegenden Art der baulichen Nutzung eingehalten wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO) werden als unzulässig festgesetzt. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich maßgeblicher Umweltbelange sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar (siehe VGH München v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 u. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 sowie Mustereinführungserlass der Fachkommission

Städtebau vom 13.12.2017). Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Baugebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe WH) und Höhenbezugspunkte, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am benachbarten Siedlungsumfeld bzw. Wohngebiet und stellen eine verträgliche Bebauung sicher.

Für die zulässige Bebauung der Einfamilienhäuser im allgemeinen Wohngebiete WA ist als maximale GRZ 0,30 zulässig. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und eine verträgliche Entwicklung der Wohnbebauung auf den geplanten Baugrundstücken sichergestellt. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung am östlichen Ortsrand von Oxenbronn mit umfangreichen begrünten Freiräumen und Garten, um den bestehenden Gebietscharakter im Siedlungsumfeld zu erhalten und fortzuführen. Mit den festgesetzten Werten wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen, um beispielsweise zusätzliche Stellplätze oder Besucherstellplätze zu realisieren.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung des Hauptgebäudes auf den einzelnen Baugrundstücken ist die planzeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Grundlegend basiert der gewählte Höhenbezugspunkt auf einer durchgeführten Gelände- bzw. Bestandsvermessung, Kling Consult GmbH, vom 27. April 2022. Ausgehend von der einzelnen Geländeaufnahme wird der max. Bezugspunkt um ca. 0,30 m höher angesetzt. Die Höhenlage der max. OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser bspw. eines höher liegenden Grundstückes als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. In dieser Weise passen sich die Gebäude sowohl dem Straßenniveau als auch der Entwicklung des Geländes an. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,50 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt unter- oder überschritten werden. Der gewählte Standort des Bezugspunktes OK FFB EG orientiert sich an der vorliegenden städtebaulichen Planungskonzeption eines jeden einzelnen Grundstückes. Aus diesem Grund ist bei abweichenden Grundstückszuschnitten eine Interpolation der festgesetzten max. Höhe der OK FFB EG anzuwenden. Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach gemäß den textlichen Festsetzungen unter § 2 Abs. 2 Nr. 1 definiert.

Für die zulässige Bebauung im WA wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m vorgeschrieben, um jeweils zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zu realisieren. Damit können verträgliche Einfamilienhäuser im Hinblick eines gesamtstädtischen Ortsbildes von Oxenbronn mit den umliegenden Wohnnutzungen errichtet werden. Das getroffene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine zweckdienliche Entwicklung des Wohngebietes bzw. eine auf den umliegenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise.

6 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das WA sind in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs Einfamilienhäuser (E) vorgesehen, um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für alle baulichen Anlagen bzw. die Gebäude durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Gebäude sind dabei ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu.

Es wird auf die Einhaltung der Satzung der Stadt Ichenhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

7 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung bzw. die Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Ichenhausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Im Zuge der flächenhaften und großzügigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Eine Positionierung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung im Süden ist unterbunden, um die ökologische Entwicklung nicht einzuschränken. Um ein lockeres und offenes Straßenbild zu erhalten und zu schaffen, ist bei Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Entwicklung des Baugebietes zu steuern, werden Festsetzungen zu den Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffen. Im WA sind für die Wohngebäude je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen erlaubt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am angrenzenden Bestand und zum anderen an der städtebaulichen Planungskonzeption der Entwicklung des Baugebietes. Mit der getroffenen Regulierung kann das veränderte Verkehrsaufkommen angemessen gesteuert werden, wodurch eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes vermieden wird. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Wohneinheiten erzeugen im Regelfall einen Bedarf an Kita-Plätzen. Die Stadt Ichenhausen bzw. der Stadtteil Oxenbronn wird daher die vorliegende städtebauliche Entwicklung in der örtlichen Bedarfsplanung berücksichtigen.

9 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Westen über den Anschluss an die Ulmer Straße/St 2023 erschlossen. Die innere West-Ost Haupterschließung weist eine Dimensionierung von 7,5 m Breite auf, wodurch beispielsweise eine Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie ein einseitiger Gehweg mit 1,5 m realisiert werden kann. Damit ist die geplante Haupterschließungsstraße auch mit Müllfahrzeugen unter Ausnutzung des gesamten Straßenraumes befahrbar, wobei der Begegnungsverkehr zwischen PKWs ebenfalls möglich ist. Im Zuge der Ausrichtung und Gesamtgröße des Baugebietes wird eine zentrale Erschließung inmitten des Plangebietes begründet, um den Anteil der versiegelten Erschließungsflächen auf das erforderliche Minimum zu reduzieren. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Auch wird ein Versatz der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes berücksichtigt, welcher auch einer Entschleunigung des Verkehrs dient. Die Erschließung der nordwestlichen Grundstücke wird über einen Wendehammer sichergestellt. Gemäß RStO6 entsprechen diese dem erforderlichen Flächenbedarf für einen Wendehammer für PKW. Die Abfallentsorgung wird ausschließlich über die zentrale Haupterschließung sichergestellt, wodurch die zukünftigen Grundstückseigentümer bzw. dort ansässigen Bewohner der nordwestlichen Grundstücke ihre Mülltonnen, etc. zur ca. 20 m entfernten vorderwärtigen Verkehrsfläche stellen müssen.

Durch die Planung können die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen uneingeschränkt gesichert werden.

10 Ver- und Entsorgung, Erschließung

10.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung EWS) der Stadt Ichenhausen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“ sicherzustellen. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an den Grundversorger in Ichenhausen gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Ichenhausen bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Durch den geplanten Ringschluss kann eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sichergestellt werden (vgl. Kap. 9).

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aufgrund örtlicher Erkenntnisse der Gemeinde von Bauvorhaben auf den angrenzenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die anstehenden Schichten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind.

Daher ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser – sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird – auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern der Untergrund hierfür nicht nachweislich ungeeignet ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das

Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung zur Prüfung von Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Setzungsempfindlichkeit durchzuführen, im Rahmen derer auch die Versickerungsfähigkeit geprüft werden kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

11 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotenzial des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Im Sinne eines ein- und durchgrünten Plangebietes sind für die privaten Grundstücksflächen ebenfalls grünordnerische Maßnahmen vorgeschrieben. Der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, wobei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste zu verwenden sind. Die Standorte der Pflanzung sind frei wählbar, um die funktionale Anordnung der geplanten Wohnnutzung sicherzustellen sowie dem Grundstückseigentümer ausreichende Handlungsoptionen zu eröffnen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Randeingrünung im Osten und Süden) können auf die Pflanzungen je Grundstücksfläche angerechnet werden. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung der privaten Baufläche mit Bäumen erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Neben flächenbezogenen Regeln sind auch bauliche Maßnahmen zur Begrünung durchzuführen. Flachdächer von Nebengebäuden bis max. 10° Dachneigung dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zu 80 % der gesamten

Dachfläche errichtet werden. Um eine ökologische Wirksamkeit zu erzielen, muss die Vegetations- bzw. Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Zudem ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dies gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben wird. Es wird auf die Pflanzliste zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, welche nicht abschließend ist und daher nur einen ersten Überblick über die wichtigsten Arten aufzeigt.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Demnach dürfen Gehölze entsprechend der Vorgaben nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Dasselbe gilt für die Baufeldfreimachung des Baugebietes. Zudem sind künstliche Gestaltungselemente wie die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Gesamtfläche von mehr als 10 m² je Grundstück nicht erlaubt, welche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht zulässig.

Auf den privaten Bauflächen bzw. Grundstücksflächen im östlichen und südlichen Übergang zur freien Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Ortsrandeingrünung) mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Es ist eine mindestens einreihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 10:1). Gleichzeitig werden Bäume in der Planzeichnung festgesetzt; dieser Standort kann um bis zu 5,0 m abweichen. Mit den Maßnahmen kann eine ökologisch wirksame Randeingrünung begründet werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln. Gleichzeitig kann ein begrünter Ortsrand im Osten von Oxenbronn geschaffen werden.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen oder Carports und zur Erschließung der Grundstücke bis zur maximalen Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) zulässig. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild unter Bezug auf das umliegende Siedlungsumfeld geschaffen, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände grundlegend minimiert wird.

13 Immissionsschutz

Im Umfeld sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, wodurch Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind. Bezüglich der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 4591-405-KCK) vom 30. Juni 2022 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Ulmer Straße abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im

Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen. Weitere Informationen diesbezüglich enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020.

14 Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform, Dachneigung und den Dachaufbauten auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen, um den Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zweckdienliche Nutzung des Plangebietes und nehmen Bezug auf die Maßstäbe des Bestandes bzw. des Siedlungsumfeldes.

14.1 Dachformen, Dachneigungen

In Anlehnung an die bestehende als auch planungsrechtlich zulässige Dachlandschaft im angrenzenden Siedlungsumfeld sind folgende Dachformen und Dachneigungen erlaubt. Das Satteldach (SD) lässt sich als prägende Dachform ableiten und ist von 18° bis 45° erlaubt; gleiches lässt sich für Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) mit 15° bis 35° festhalten. Zusätzlich sind im Plangebiet auch flachgeneigte Dächer für Hauptgebäude in Form von Pultdächern (PD) mit 10° bis 25° zulässig. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung für Flachdächer von Nebengebäuden kann nicht nur eine zukunftsorientierte ökologische Dachlandschaft begründet werden. Die umfangreichen Möglichkeiten für Dachformen eröffnen den künftigen Grundstückseigentümern ausreichende Gestaltungsspielräume. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zur Schaffung eines städtebaulichen Gesamtbildes zulässig, wobei keine Festsetzung einer Firstrichtung erfolgt. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden wie z. B. Gartenhütten und Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

14.2 Dachaufbauten

Darüber hinaus werden Einschränkungen für Dachaufbauten formuliert, welche sich am Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben bzw. Dachaufbauten zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge des Hauptgebäudes mit einer max. Breite von 3,50 m erlaubt. Mit den Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen von Dachgauben im Verhältnis zur gesamten Dachlänge aufrechterhalten werden. Dabei ist die Errichtung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) nicht zulässig. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die max. Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Hauptgebäudes einzuhalten, um einen angemessenen Abstand zur äußeren Gebäudekante zu gewährleisten.

14.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 10° sind Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Begrünte Dächer auf Flachdächern bis 10° sind erlaubt. Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes geschaffen und aufrechterhalten werden.

14.4 Einfriedungen

Für Einfriedungen sind als Materialien bzw. Einfriedungen Mauern, Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten offenen Ortsbild entsprechen. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren sind jedoch geschlossene Elemente zulässig. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere z. B. Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

15 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, der geringen

Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist von einer geringen Habitat-Eignung auszugehen (vgl. Kap. 6.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“). Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen bzw. Beeinträchtigungen vorliegen sowie keine gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten betroffen sind. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Vorsorglich werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- **V1:** Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich des Apfelbaums auf Flur-Nr. 100 vor Lagerung von Baustoffen/Befahren durch schwere Maschinen
- **V2:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUUV (2020).
- **V3:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- **V4:** Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

16 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

17 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

18 Energie und Klima

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. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden sowie auch nach Westen kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Mit dem gewählten Versiegelungsgrad wird die Versiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das erforderliche Minimum reduziert. Zudem trägt die verpflichtende extensive Dachbegrünung bei Flächendächern von Hauptgebäuden zur Optimierung des Mikroklimas bzw. zum Klimaschutz bei.

19 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Zugleich werden alternative Standorte und innerörtliche Flächenpotentiale im gesamten Stadtgebiet inklusive Ortsteile hinsichtlich der Verfügbarkeit geprüft.

19.1 Raumordnerische Grundlagen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden/Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,

- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Bauplätzen von primär Ortsansässigen und der Situation, dass im Innenbereich keine unbebauten Grundstücke von Seiten der Stadt sowie im Stadtteil Hochwang verfügbar sind, beabsichtigt die Stadt Ichenhausen die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Anschluss an den Siedlungsbestand und die bestehende Infrastruktur.

Bei den laut rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung bestehenden Wohnbauflächenpotentialen ist planerisch betrachtet ein städtisches Entwicklungspotential vorhanden. Es besteht jedoch von Seiten der Stadt keine Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, so dass keine aktive Mobilisierung dieser Innenentwicklungspotentiale sowie der ausgewiesenen Bauflächen möglich ist. Diese innerörtlichen Flächen bzw. Baulücken stehen aktuell nicht zur Verfügung. Gegenwärtig decken leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht die mehrheitlichen Nachfrageanforderungen der Bauwilligen vor Ort.

Die Stadt Ichenhausen sieht sich weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland leitet sich insbesondere aus dem ortsansässigen Bedarf sowie dem Auflockerungsbedarf ab. Um jedoch auch zukünftig der Bevölkerung in Ichenhausen und den Stadtteilen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, ist die Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Ichenhausen das Ziel, auch zukünftig eine stabile Bevölkerungszahl und Struktur mit der damit verbundenen Bereitstellung eines ausreichenden und differenzierten Wohnbauflächenangebotes zu schaffen und zu erhalten.

19.2 Statistische Grundlagen

Die Stadt Ichenhausen hat seit 2011 bis zum Jahre 2020 einen starken und stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum von 8.420 (2011) bis 9.174 (2020) um ca. 9 % gewachsen (Demographie-Spiegel für Bayern,

Stadt Ichenhausen, Statistik kommunal, Beiträge zur Statistik Bayerns, August 2021). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte als Verhältnis von Bevölkerungsstand und Wohnungsbestand) beträgt nach eigener Berechnung 2,26 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2020. Grundlegend hat der Markt eine weitaus positive Bevölkerungsentwicklung (natürliche Dynamik und Wanderungen) zu verzeichnen.

In der Bevölkerungsprognose bis 2039 wird ausgehend von einem Stand mit 9.174 Einwohnern (2020) ein Wachstum auf 9.900 Einwohnern (2039) prognostiziert. Dies entspricht ein weiteres positives Bevölkerungswachstum von ca. 8 % bis zum Prognosejahr 2039. Im Gebietsvergleich wird eine Veränderung der prognostizierten Bevölkerung bis zu 7,5 % prognostiziert, wodurch ebenfalls von starkem Zuzug bzw. lokalen Wanderungen auszugehen ist. Insbesondere ein Anstieg der jüngeren und älteren Generation ist zu registrieren. Die Bevölkerungsgruppe der Altersgruppe der 18- bis 65-jährigen, und somit auch bauwillige Generationen, prognostiziert einen deutlichen Rückgang. Aus diesem Grund bestehen zum einen Probleme, jüngere bauwillige Generationen im Stadtgebiet zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen trotz insgesamt positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

Es sei darauf hingewiesen, dass sich die statistischen Daten (Grundlage Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Ichenhausen, Beiträge zur Statistik Bayerns, Statistik kommunal, Stand 2021) mit den Daten des kommunalen Einwohnermeldeamtes decken.

19.3 Wohnungsbedarf und Flächenbedarf

Aus den angeführten Gründen möchte die Stadt Ichenhausen und ihre Stadtteile durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen weiteren Wohnraum schaffen, um auch einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll dem starken Anstieg der Bevölkerung in den vergangenen und nächsten Jahren Rechnung getragen werden. Diese Entwicklung und das bestehende Interesse am Wohnstandort Ichenhausen (mit Stadtteilen) wird u. a. auch durch die der Stadt vorliegenden Anfragen von Bauinteressentinnen und -Interessenten bestätigt. Allein aus der Veränderung der absoluten städtischen Bevölkerungszahl in der natürlichen Entwicklung und den vorliegenden Anfragen wird der Wohnungsbedarf plausibel abgeleitet.

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung mehr Menschen im Alter allein wohnen. Der damit verbundene Rückgang der zukünftigen Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Als sog. Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von ca. 0,3 % pro Jahr (Abnahme Belegungsdichte) bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt. Vorliegende Prognose geht davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße auch im Zeitraum bis 2039 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte wie das Flächenmanagement Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021, gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang (Auflockerung) von ca. 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den

Planungshorizont bis 2039 der Stadt Ichenhausen die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 2,13 Personen pro Wohneinheit (gegenüber 2,25 Personen/WE) anzunehmen. Aus dem Auflockerungsbedarf durch den Belegungsdichterückgang lässt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf begründen.

Auf Grundlage der angeführten Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein dringend benötigter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 vor allem auf Grund der gegenwärtigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Zunahme der kleineren Haushalte (Verringerung der Belegungsdichte bzw. Auflockerungsbedarf).

Schlussfolgernd lässt sich ein prognostizierter Wohnungsbedarf von insgesamt ca. 570 Wohneinheiten bis zum Prognosehorizont 2039 festhalten. Pro Jahr entspricht dies einem Durchschnitt von 31,8 Wohneinheiten. Aus dem Bedarf an den zusätzlichen 570 Wohneinheiten wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes im gesamten Stadtgebiet. Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Mit Stand Flächenerhebung zum Stichtag Ende 2020 gab es insgesamt 4.072 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart ALKIS) in einer Größenordnung von ca. 178 ha (Statistik Kommunal 2021 Stadt Ichenhausen, Bayerisches Landesamt für Statistik). Demnach sind im gesamten Stadtgebiet im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 23 Wohneinheiten vorhanden. Damit lässt der prognostizierten Flächenbedarf im Detail aus dem Verhältnis des zukünftigen Wohnungsbedarfes mit dem Wohnungsbestand der Wohneinheiten pro ha ermitteln.

Die prognostizierte Bedarfsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in Summe der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfes ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 25 ha Wohnbaufläche (Brutto-Wohnlandbedarf) aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf des Stadtgebietes bis zum Jahr 2039 abgeschätzt wird. Dies entspricht einem Wohnungsbedarf von ca. 570 Wohneinheiten. Der ermittelte prognostizierte (natürliche) Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2039 ist als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen, um den Bedarf in plausibler Weise abzuleiten.

Auf Grundlage der angeführten Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und dem Flächenmanagementdatenbank ergibt sich ein dringend benötigter Wohnbauflächenbedarf bis 2039 vor allem auf Grund des gegenwärtigen und prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Zunahme der geringen Haushaltsgrößen (Verringerung der Belegungsdichte bzw. Auflockerungsbedarf).

Tab. 1 (Prognostizierte) Flächenbedarfsermittlung Wohnen im Stadtgebiet

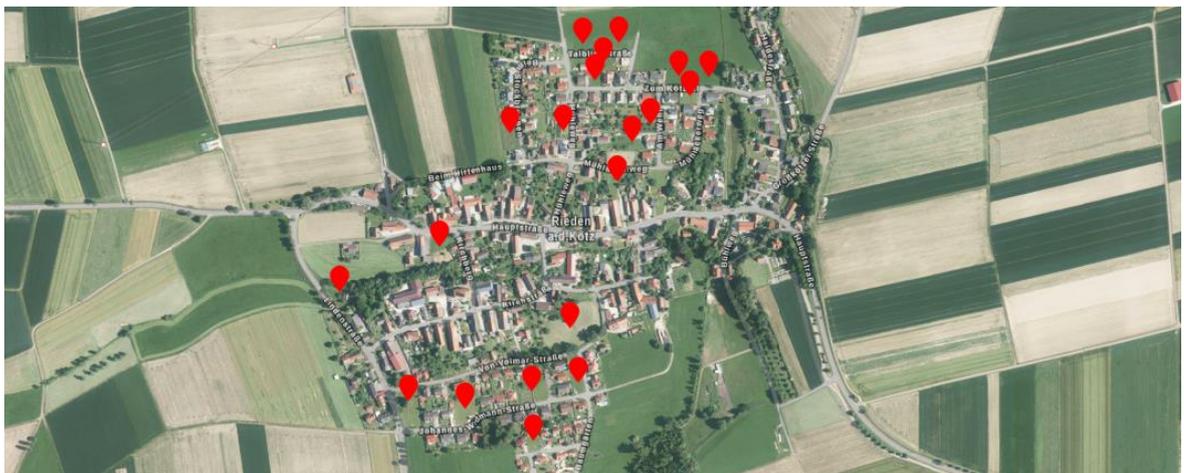
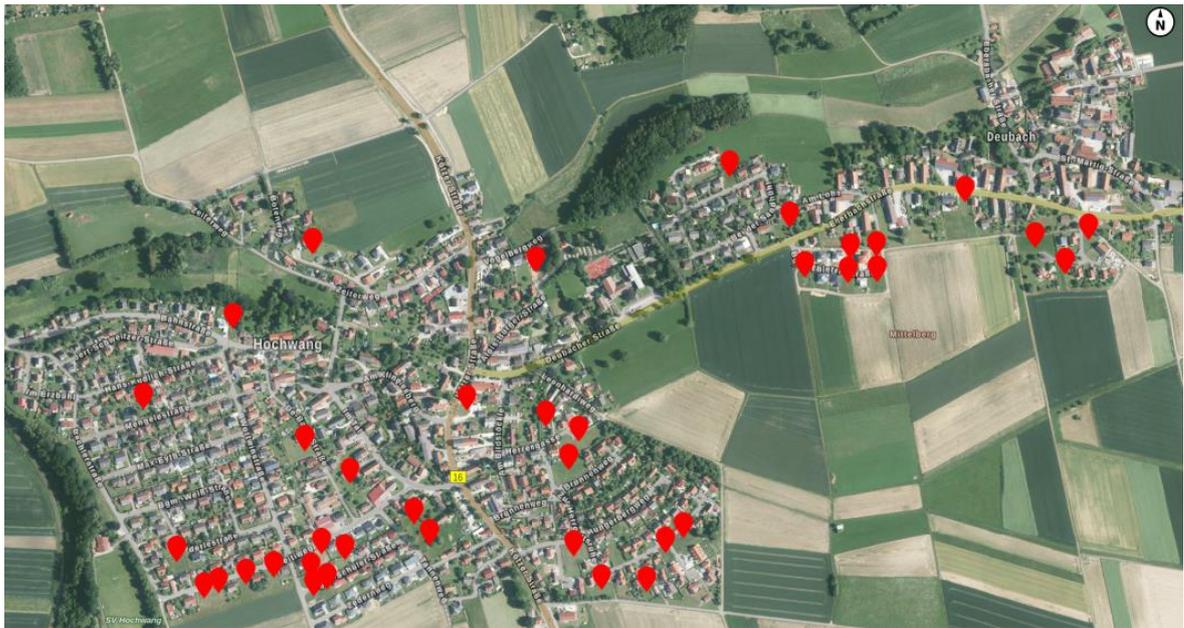
Zeitraum	
Aktuelles Jahr gemäß "Statistik Kommunal 2021"	2021
Prognosezeitraum gemäß "Demographie Spiegel 2021"	2039
Prognosezeitraum in Jahren	18 Jahre
Natürliche Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2033	
Bevölkerungsstand zum Jahr 2020	9.174 Einwohner
Wohnungsbestand in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden	4.072 WE
Aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2020)	2,25 Personen/WE
Neuerrichtete Wohnungen jährlicher Durchschnitt der vergangenen Jahre	34,33 WE
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	8% gerundet
Prognosewert der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	9.900 Einwohner
Veränderung der absoluten Bevölkerungszahl	726 Personen
Wohnungsbedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	341 WE
Belegung und Auflockerung	
Abnahme Belegungsdichte (Auflockerung)	0,3%
Zukünftige durchschnittliche Haushaltsgröße (Belegungsdichte 2033)	2,13 Personen/WE
Wohnungsbedarf als zusätzliche Haushalte aus Auflockerungsbedarf	232 WE
Summe prognostizierter Wohnungsbedarf	
	573 WE
Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfs im Prognosezeitraum	31,8 WE pro Jahr
Städtische Wohnbaufläche gemäß Flächenerhebung 2020	178 ha
Wohnungsbestand Anzahl der Wohnheiten pro Wohnbaufläche in ha	23 WE pro Jahr
Flächenbedarf aus prognostiziertem Wohnungsbedarf (Brutto Wohnlandbedarf)	
	25,1 ha
<u>Quellen</u>	
	*WE = Wohneinheiten
Statistik Kommunal 2021 Stadt Ichenhausen [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Demographie Spiegel Stadt Ichenhausen bis 2039 [Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik 2021]	
Flächenmanagement-Datenbank 4.1 Hilfe und Anwendungshinweise, Landesamt für Umwelt 2021	

Die Analyse der Flächenpotentiale veranschaulicht, dass gegenwärtig keine innerörtlichen Flächen mehr verfügbar sind. Da keine strikte Trennung an einer administrativen Stadtgrenze vorhanden ist, muss auch von Zuzug aus den benachbarten Orten ausgegangen werden. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass der Landkreis Günzburg eine positive Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur aufweist sowie die Stadt Ichenhausen und die Stadtteile selbst ideale Standortbedingungen aufweist. Gegenwärtige Nachfragesituationen sind damit unabhängig vom prognostizierten Bedarf durch die Parameter lokale Wanderungen aus Nachbarorten und höheren zentralen Orten stark beeinflusst. Dies wird durch die statistischen Daten des großen Anteils an Wanderungen bestätigt

19.4 Bestehende Flächenpotentiale

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung werden neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarf für Wohnbauland auch bestehende Flächenreserven (Baulücken) bzw. innerörtliche Potentialflächen in der Bedarfsanalyse berücksichtigt. Die Stadt fördert die Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im gesamten Stadtgebiet und in allen Stadtteilen. Auch leerstehende Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der Flächenanalyse werden bestehende Flächenpotentiale (Baulücken sowie Nachverdichtungspotentiale als rote Markierungen) in allen Ortsteilen ermittelt und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit/Entwicklung bewertet (siehe nachfolgende Plangrafiken Abb. 7).



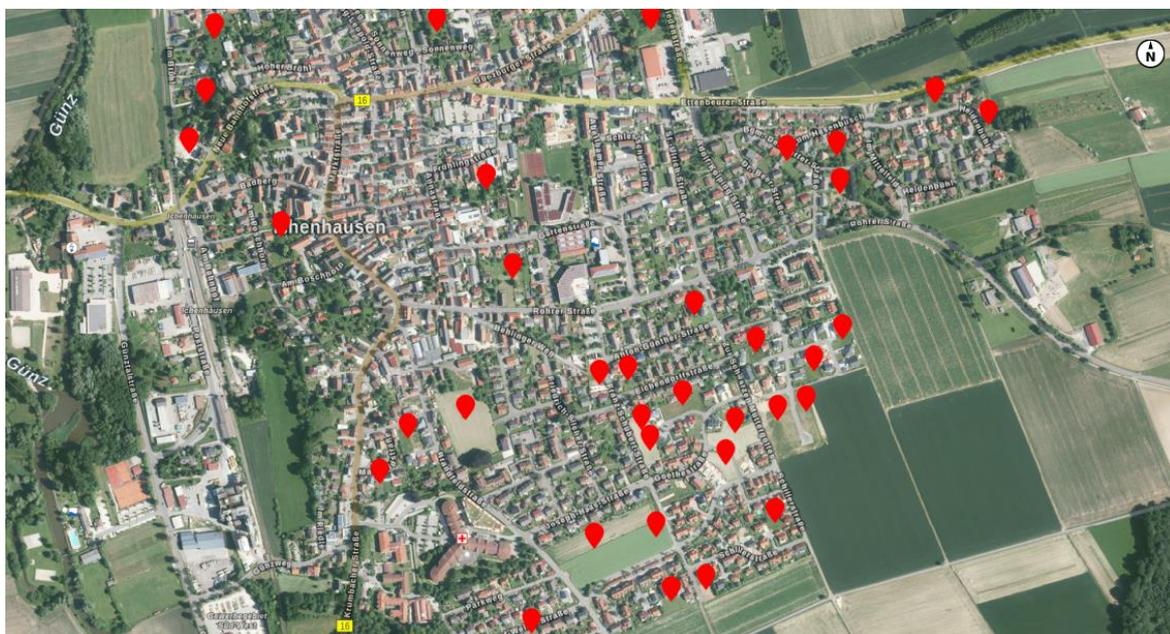
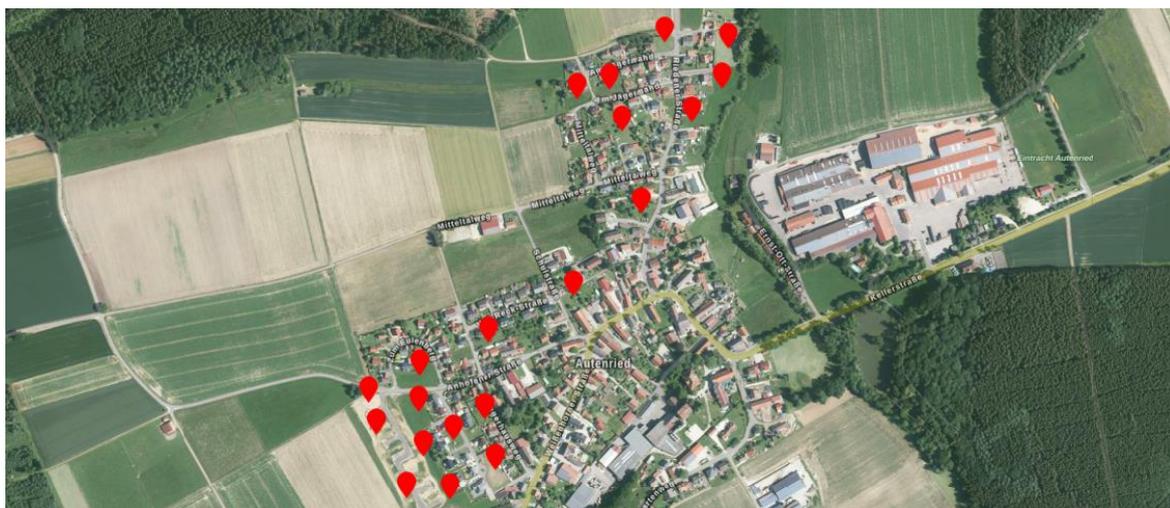


Abb. 7 Flächenanalyse Wohnen (Baulücken, Nachverdichtungspotentiale, Flächenreserven als rot markierter Standort), Datengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, bearbeitet Dezember 2023

Die Auflistung der innerörtlichen Flächenpotentiale in Form von Baulücken, Nachverdichtungspotentialen und Flächenreserven (dargestellte Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan) zeigen zwar, dass viele (Bau-) Grundstücke in Betracht zu ziehen sind, jedoch befinden sich diese ausschließlich in Privateigentum. Die städtischen Versuche der wohnbaulichen Nutzung dieser privaten Flächenpotentiale sind jedoch ohne Erfolg geblieben. Die Aktivierung von Baulücken und die Bebauung von unbebauten Grundstücken ist zeitnah nicht zu realisieren, da überwiegend fehlende Entwicklungsbereitschaften und Verkaufsbereitschaften vorliegen.

Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Bauplätze im Stadtgebiet sind bereits verkauft und veräußert. Durch die grundsätzliche Auflage eines Bauzwanges ist davon auszugehen, dass diese der Wohnnutzung zeitnah zur Verfügung stehen. Hier bestehen einige Bauanfragen sowie bereits erteilte Baugenehmigungen, sodass diese zurzeit noch unbebauten Grundstücke in absehbarer Zeit bebaut werden. Dasselbe lässt sich für einige Baulücken anführen, welche mit erteilten Baugenehmigungen zeitnah bebaut werden.

Nachdem die Stadt Ichenhausen bezüglich den angeführten Flächenpotentiale keine weiteren Verfügungsmöglichkeiten hat, ergeben sich keine Spielräume einer Entwicklung im Innenbereich. Auch Nachverdichtungspotentiale von bereits bebauten Flächen bzw. innerörtlichen Entwicklungsflächen hat die Stadt geprüft. Bezüglich dieser Teilflächen versucht die Kommune über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial voranzutreiben. Diese sind nicht zu realisieren, da gegenwärtig ebenfalls keine Verkaufsbereitschaften oder auch privaten Entwicklungsbereitschaften vorhanden sind. Dasselbe gilt für die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden privaten Gebäuden.

Die Stadt Ichenhausen ist intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Die Stadt wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und die gegenwärtige und prognostizierte Nachfrage zur Verfügung stellen zu können. Da dies jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Stadt Ichenhausen die Baulandneuausweisung als erforderlich.

19.5 Fazit des Wohnbedarfs

Das seitens der Stadt Ichenhausen geplante Baugebiet wird entsprechend der vorliegenden Nachfrage entwickelt. Mit der Bedarfsermittlung für Wohnbauland lässt sich der Bedarf für die Neuausweisung nachweislich begründen. Anhand der dargestellten prognostizierten und gegenwärtigen Entwicklung sowie der Bewertung bestehender Flächenpotentiale ist die vorliegende Ausweisung von Bauflächen verhältnismäßig und entspricht einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland.

Auch berücksichtigt die Stadt Ichenhausen diese Entwicklung mit allen anderen gegenwärtigen Entwicklungen (Bauleitplanverfahren) im gesamten Stadtgebiet. Auch unter Hinzunahme der derzeit geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Leitiweges – Erweiterung II" im Stadtteil Hochwang ist der Bedarf nach wie vor vorhanden.

Das Plangebiet weist eine bedarfsgerechte Größenordnung des ermittelten Flächenbedarfs auf, um die gegenwärtige und prognostizierte bzw. langfristige hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht die konkrete Flächenverfügbarkeit für die anschließende Baugebietsrealisierung von Seiten der Stadt Ichenhausen. Der Kommune liegen bezüglich dieses Bebauungsplangebietes bereits eine erhöhte Anzahl an

konkreten Anfragen nach Baugrundstücken vor. Aus Gründen der Geländeverhältnisse sowie des bestehenden nördlichen Anschlusses bietet sich eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich an. Der gewählte Standort und die Größe wurden unter anderem deshalb gewählt, damit der Stadtteil Oxenbronn ein in sich homogenes und zusammenhängendes Gebiet entwickelt und nicht fleckenartig in zeitlich kurzen Abständen kleinräumige Baulandentwicklungen vorgenommen werden. Insbesondere an Wohngebiete angrenzende Erweiterungsflächen kommen dafür in Betracht.

Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt auch jüngere bauwillige Generationen im Stadtgebiet zu halten, und die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern. Unter diesen Aspekten und der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Stadt Ichenhausen dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Bedarfsuntersuchung umfasst neben dem prognostizierten und gegenwärtigen Bedarfsnachweis auch eine Prüfung von Standortalternativen im Sinne von Flächenpotentialen und begründet einen bedarfsgerechten Nachweis für die Ausweisung der vorliegenden Bauflächen.

Durch die vorliegende Flächenbedarfsanalyse ist nachgewiesen, dass die Maßgaben des LEP (3.1 Abs. 1 und 2 (G), 3.2 (Z)) i. V. m. den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ eingehalten sind.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, setzt der Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung fest, um viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können. Durch die Nutzung des bestehenden Verkehrsanschlusses, die Vermeidung von Doppelschließungen, die Schaffung von vernetzten privaten Grünräumen bzw. die Durchgrünung der privaten Bauflächen, die direkte räumliche Zuordnung der überbaubaren Flächen zu den Erschließungseinrichtungen und die Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das erforderliche Minimum im Sinne von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen. Dabei hat die Stadt eine sparsame und ökonomische Siedlungs- und Erschließungsmöglichkeit gewählt, die zugleich der Flächensparnis dient. Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch die Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Pflanzungen) die Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft forciert.

20 Bodenordnung und Erschließung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

21 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist

XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

22 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 24.500 m ²	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 19.900 m ²	ca. 81 %
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.960 m ²	ca. 16 %
davon Öffentliche Grünfläche	ca. 690 m ²	ca. 3 %

23 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 Schwaben Netz GmbH
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

24 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf in der Fassung vom 2. Juli 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf in der Fassung vom 2. Juli 2024
- Teil C: Begründung, Entwurf in der Fassung vom 2. Juli 2024
- Teil D: Umweltbericht, Entwurf in der Fassung vom 2. Juli 2024

25 Anlagen

- 1) Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH vom 30. Juni 2022
- 2) Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 11. Oktober 2022

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 2. Juli 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Stadt Ichenhausen, den

.....
Robert Strobel, Erster Bürgermeister