



GEMEINDE GEROLSBACH

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Außenbereichssatzung „Lichthausen“

Begründung

zur Planfassung vom 11.03.2025

Projekt-Nr.: 3013.200

Auftraggeber:

Gemeinde Gerolsbach

Hofmarkstraße 1

85302 Gerolsbach

Telefon: 08445 9289-0

Fax: 08445 9289-25

E-Mail: gemeinde@gerolsbach.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	Inhalt der Satzung	9
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	10
7.1	Umweltschutz	10
7.2	Naturschutz	10
7.3	Artenschutz	11
8	Weitere Belange	13
8.1	Denkmalschutz.....	13
8.2	Immissionsschutz	13
8.3	Klimaschutz	14
8.4	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	14
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
9.2	Wasserversorgung	15
9.3	Abwasserbeseitigung	15
9.4	Abfallentsorgung	15
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	7
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.	9
Abb. 4:	Luftbild mit Kennzeichnung der Gehölze mit potenziellen Habitatstrukturen, o.M.	12

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerolsbach hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Lichthausen“ beschlossen.

Der Ortsteil Lichthausen besteht aus mehreren Wohngebäuden sowie landwirtschaftlich genutzten Hofstellen mit zugehörigen Wohnhäusern. Bauvorhaben ortsansässiger Familien, deren nächste Generation gerne im Ortsteil verbleiben möchte, veranlassen nun die vorliegende Planung. Durch die Außenbereichssatzung sollen, auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

Eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Entwicklung und der damit verbundene Verbleib junger Familien im Ort sind die wesentlichen Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

2 Bauleitplanung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) können Gemeinden für bebaute Siedlungsbereiche im Außenbereich bestimmen, dass zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, öffentliche Belange zurückgestellt werden, die dem Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB hätten entgegengehalten werden können.

So kann mit Erlass einer Außenbereichssatzung geregelt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im Ortsteil Lichthausen sind sechs landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden, welche nur noch zum Teil im Voll- oder Nebenerwerb bewirtschaften werden. Relevante Tierhaltungen sind gem. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 29.07.2024 (... „Eine Abfrage der Tierzahlen für Lichthausen beim Veterinäramt in der KW 29/2024 ergab keine relevanten Tierhaltungen für den Ortsteil Lichthausen.“...) Gemäß dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft zeichnet sich auch in Lichthausen eine rückläufige landwirtschaftliche Nutzung ab. Daneben bestehen im Ortsteil mehrere freistehende Wohngebäude. Insgesamt ist somit von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung des bebauten Bereichs nicht mehr auszugehen. Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung greift nicht wesentlich über den Siedlungsbestand hinaus, sondern ergänzt lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur. Zudem werden durch die in der Satzung getroffenen näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Weiterhin wird

weder die Zulässigkeit von Bauvorhaben, 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. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Somit ist eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete gegeben (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Entwurf der Satzung wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M.¹

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand, Mai 2024

Der Ortsteil Lichthausen liegt im Südosten des Gemeindegebietes. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit einem Flächenumfang von rund 3,2 ha ergibt sich aus der Planzeichnung und erstreckt sich über den gesamten bebauten Siedlungsbereich von Lichthausen. Zudem erfasst der Planumfang Flächen, welche sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsansatzes zur baulichen Nachverdichtung eignen. Von der Planung betroffen sind die Grundstücke mit den Fl.Nr. 904 (Teilfläche – TF), 905/3 (TF), 906 (TF), 907 (TF), 907/2 (TF), 907/5 (TF), 907/6, 907/7, 907/8, 920 (TF), 921 (TF), 922/2 (TF), 922/3 (TF), 922/4, 923, 923/1, 923/3, 925 (TF), 925/2 (TF), 925/5, 925/3, 925/4, 925/5, 926 (TF), 926/1, 926/2, 926/3, 944 (TF), 944/3 (TF) und 944/4. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Gerolsbach.

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße PAF7 direkt an den Hauptort angebunden. Die Entfernung vom Plangebiet zur Ortsmitte von Gerolsbach beträgt rund 5 km.

3.2 Beschaffenheit

Im geplanten Satzungsgebiet ist eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden, die im Wesentlichen geprägt ist von Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Die nicht bebauten Flächen werden als Hofflächen, Gärten und Wiesenflächen genutzt. Im Satzungsgebiet ist ein Gehölzbestand vorhanden, welcher der Ein- und Durchgrünung der vorhandenen Bebauung dient. Besonders schützenswerte und das Ortsbild prägende Einzelbäume werden im Rahmen der Satzung als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus befindet sich ein besonders prägender Baumbestand unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet, dieser wird ebenfalls als zu erhalten festgesetzt, so dass er bei einer zukünftigen Bebauung berücksichtigt wird.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Gemeindegebiet Gerolsbach dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Folgenden Grundsatz führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

„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.“ (G 2.2.5)

Die Außenbereichssatzung steht nicht im Widerspruch zu dem Grundsatz der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans liegt die Gemeinde Gerolsbach am südlichen Rand der Region 10 Ingolstadt (RP10) und wird dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

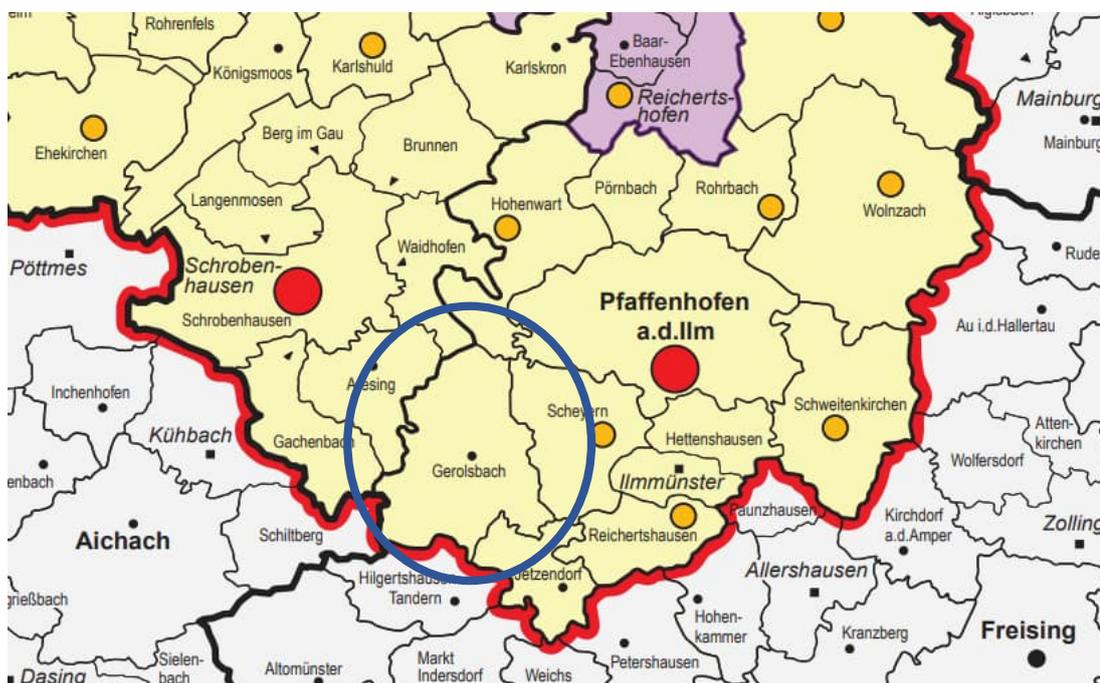


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 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.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

² Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 19. Dezember 2022

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die Außenbereichssatzung ermöglicht eine am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Entwicklung. Es erfolgt planbedingt keine bauliche Ausdehnung in den Außenbereich, wodurch der Freiraum und seine Funktionen weiterhin geschützt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet ist über Bestandsstraßen gesichert. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zu den Punkten Raumstruktur und Siedlungsstruktur der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Der Siedlungsbereich östlich der Kreisstraße PAF7 liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten. Zum einen wird eine Bebauung lediglich im bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht. Zum anderen werden die im Nahbereich vorhandenen Fließgewässer nicht von der Planung berührt. Eine planbedingte Beeinträchtigung von Feuchtlebensräumen erfolgt somit nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan sind den bebauten Siedlungsbereich umgebende Grünflächen samt erhaltenswerter Gehölzstrukturen dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gerolsbach mit Kennzeichnung des Plangebietes, o.M.

Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft steht gemäß § 35 Abs. 3 BauGB den beabsichtigten Bauvorhaben als öffentlicher Belang grundsätzlich entgegen. Mit Aufstellung der Außenbereichssatzung wird daher per Festsetzung geregelt, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB richtet. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann somit nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

5 Inhalt der Satzung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung näherer Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Die Bestimmungen 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 so eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Lichthausen ist ein Ortsteil mit ländlicher Prägung, dessen Bebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Damit sich die künftige Bebauung in die örtliche Baustruktur einfügt, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Zudem wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen dabei als ein Wohngebäude. Die Beschränkung der Wohneinheiten wird insbesondere im Außenbereich unter Berücksichtigung der angrenzenden Landschaft für erforderlich erachtet.

Des Weiteren wird die zulässige Grundfläche (GR) je Wohngebäude auf maximal 200 m² beschränkt. Damit soll der Versiegelung von Flächen Einhalt geboten und der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Besteht bei der Neuerrichtung von Wohnbauvorhaben die Anforderung einer Grundstücksneuermessung, so muss die Grundstücksgröße je Wohngebäude mindestens 800 m² betragen. Damit soll der örtliche Charakter einer lockeren Bebauung mit großzügigen Grundstücksfreiflächen langfristig gesichert werden.

Weiter wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt und so die bestehende Bebauungsstruktur aufrechterhalten.

Auch werden Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude getroffen. Diese orientieren sich eng am baulichen Bestand und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung sicherstellen. Demnach sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von 22-45° zulässig. Als Dacheindeckung werden nur nicht

glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot und Braun zugelassen. Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und dergleichen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Um zu vermeiden, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen vom Straßen- oder Landschaftsraum aus sichtbar sind, sind diese in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung führt nicht unmittelbar zur Schaffung von Baurecht. Zudem ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung eng am Bestand orientiert, wodurch die Planung weder die Gesamtentwicklung der Gemeinde beeinträchtigt noch auf die Bedarfsermittlung von Siedlungserweiterungsflächen in anderen Ortsteilen Einfluss nimmt.

Durch die Begrenzung der Grundfläche je Wohngebäude wird dem Bodenschutz besonderes Gewicht eingeräumt. Auch ist die Erschließung über Bestandsstraßen gesichert.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

7.2 Naturschutz

Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkung auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist daher ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind u.a. der Ausgangszustand vor dem Eingriff sowie die Auswirkungen des Eingriffs darzustellen; insbesondere Art und Umfang der neu zu versiegelten Flächen, geplante Eingrünungsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

7.3 Artenschutz

Das Planungsbüro WipflerPLAN aus Pfaffenhofen/Ilm wurde mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung beauftragt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, es sich bei den im Rahmen einer Ortsbegehung ange-
troffenen Vögel im Bereich der Wiesenflächen und umliegenden Gärten aus-
schließlich um „Allerweltsarten“ handelt.

Auf Flur Nr. 920 wurde akustisch eine Feldlerche in ca. 200 m Entfernung westlich
vernommen. Solange sich der Siedlungsrand bzw. die bereits bestehenden Gehölze
nicht im großem Maße nach außen erweitern, sind diesbezüglich keine Betroffenhei-
ten zu erwarten.

Gebäudebrüter wurden bei der Begehung nicht gesichtet. Dennoch kann aufgrund
der Beschaffenheit der landwirtschaftlichen Gebäude und dem verfügbaren Nistma-
terial, eine Nutzung durch diese an Häusern jedoch nicht sicher ausgeschlossen
werden.

Weiter kann ein Vorkommen von Fledermäusen in den Dachböden von Gebäuden
nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund des zahlreichen alten Baumbestands
im Ort ist von einer hohen Anzahl von Astlöchern auszugehen, die potenzielles Habi-
tat für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Insbesondere die Gehölze der in
Abbildung 4 markierten, roten Bereiche wiesen bereits bei der Begehung Astlöcher
auf oder sind aufgrund ihrer Größe bzw. ihres Alters für das Vorkommen derartiger
Strukturen geeignet.

Voraussichtlich sind keine saP-relevanten Pflanzen oder Wirtspflanzen aufgrund des
ungünstigen Lebensraums für diese im Untersuchungsgebiet vorhanden.



Blick vom Ortseingang im Norden Richtung Osten
auf den Ortsrand auf Flur Nr. 920 (Aufnahme-
datum 3.4.24)



Blick vom Ortseingang im Norden Richtung Süden
(Aufnahmedatum 3.4.24)



Blick von Norden auf Flur Nr. 923/1 und 925 mit Intensivgrünland. (Aufnahmedatum 3.04.24)



Blick von Norden auf das Grundstück Flur Nr. 904 mit altem, naturschutzfachlich wertvollem Baumbestand (Walnuss und Obstbäume, Aufnahmedatum 3.04.24)



Abb. 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Gehölze mit potenziellen Habitatstrukturen, o.M.

Bei Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

- Bei Fällungen muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).
- Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden, muss jeweils im Vorfeld eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse stattfinden. Vor allem an den Stallgebäuden ist die Wahrscheinlichkeit der Besiedelung durch Gebäudebrüter, sowie in Dachböden durch Fledermäuse, hoch. Daher ist vor derartigen Vorhaben eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Aufgrund des hohen Anteils an alten Bäumen ist die Wahrscheinlichkeit von vorhandenen Astlöchern und Spalten, die ein potenzielles Habitat für Brutvögel und Fledermäuse darstellen, hoch. In den rot markierten Bereichen wurden bereits bei der Begehung Astlöcher gesichtet, oder sind zu erwarten. Vor einer Fällung ist daher grundsätzlich eine Prüfung auf solche Strukturen notwendig.
- Sofern ein Astloch oder eine Spalte vorhanden ist, muss dieses per Endoskop auf Besatz geprüft werden. Ist kein Besatz vorhanden, wird das Loch verschlossen, um eine Besiedelung durch Fledermäuse oder höhlenbewohnende Vögel zu vermeiden. Bei Fund ist abzuwarten, bis ein Ausflug nach Ende der jeweiligen Saison (Winterruhe oder Wochenstubenzeit) stattgefunden hat. Das Vorgehen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. In der Umgebung sind ggf. geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.
- Um alte, naturschutzfachlich hochwertige Gehölze zu erhalten, sollten ausgewählte Bäume oder Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen sind keine Betroffenheiten saP-relevanter Arten zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht erforderlich.

8 Weitere Belange

8.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebiets sowie im näheren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Stößt man dennoch im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8.2 Immissionsschutz

Eine Außenbereichssatzung begründet kein Baurecht, sondern erleichtert nur die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und

Gewerbebetrieben. Die abschließende Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt daher auf Ebene der Baugenehmigung.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden und nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen zu rechnen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Demnach soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Um dem Klimawandel proaktiv entgegenzuwirken und somit Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu übernehmen, sollen die Dachflächen von Wohngebäuden im Satzungsgebiet für die Nutzung von Sonnenenergie verwendet werden. Der Ortsteil Lichthausen liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1165 – 1179 kW/m² (= mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie).³ Damit begründet sich die Regelung, dass je Wohngebäude mindestens 20 m² der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen ist. Somit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden empfohlen:

- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, auch Dach- und Fassadenbegrünung (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Sammlung, Verwendung und örtliche Versickerung des Niederschlagswassers

8.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Satzungsgebiet 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 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm umgehend zu informieren.

³ Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Juni 2024

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über Bestandsstraßen vollständig verkehrlich erschlossen. Ein Regelungsbedarf ist daher nicht erkennbar.

9.2 Wasserversorgung

Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Lichthausen wird mittels Kleinkläranlagen abwassertechnisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in einer Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die sachgerechte Entsorgung der anfallenden Abwässer nachzuweisen.

9.4 Abfallentsorgung

Das Satzungsgebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm bedient werden.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Für den Ortsteil Lichthausen liegen bereits konkrete Bauabsichten einiger Grundstückseigentümer vor, so dass kurz- bis mittelfristig mit der Errichtung weiterer Wohngebäude im Rahmen der getroffenen Zulässigkeitsbestimmungen zu rechnen ist.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.