

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Karlskron hat in seiner Sitzung am 19.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 29 „Pobenhausen Süd-West“ beschlossen.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha und erstreckt sich auf die Fl.Nr. 839, 838, 835T., 845 Teilfl., 846 Teilfl., 847 Teilfl., 848 Teilfl., 849 Teilfl., 850 Teilfl., 850/2 Teilfl. und 850/1 Teilfl. Gemarkung Pobenhausen.

Im Bereich der östlich angrenzenden Erschließungsstraße „Am Berg“ (Fl.Nr. 838T. und 835T.) überschneidet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Planungsgebietes mit dem Geltungsbereich des östlich angrenzenden Baugebietes „Pobenhausen-Süd“.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO enthalten.

2. Lage und Erschließung des Planungsgebietes

Pobenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Karlskron und liegt am südlichen Rand des Donaumoosgebietes. Das Gelände steigt in Pobenhausen von Norden von einem Höhengniveau von 375 m ü. NN in süd-östliche Richtung bis zu Höhen von 430 m ü. NN an. Das geplante Baugebiet wird am südlichen Ortsrand in Hanglage auf ehemaligen und derzeit noch genutzten landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Über die Staatsstraße St2044 und St2048 ist der Ort Pobenhausen an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Baugebietes „Pobenhausen Süd-West“ erfolgt durch eine Erschließungsstraße von der Staatstraße St2044 im Westen und der Bergstraße im Osten des Baugebietes.

Die OD-Grenze an der Staatsstraße 2044 soll in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (05.10.2010) nach Südwesten – vor die geplante Zufahrt zum Baugebiet verlegt werden.

Der bestehende Gehweg wird bis zur geplanten Erschließungsstraße erweitert.

Auf die Anlage einer Linksabbiegespur wird vorerst verzichtet.

Der Weg entlag der südlichen Grenze des Baugebietes wird als Wirtschaftsweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgebaut.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt-Manching.

Die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind zu beachten. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen / Stand Ingolstadt auf.

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlskron ist eine ländliche Gemeinde, die im Verflechtungsraum mit Ingolstadt die Funktion einer Wohngemeinde übernimmt.

Für die Raumstruktur Ingolstadt – Donaumoos und gleichzeitig für die Problematik dieses Raumes bestimmend ist der unmittelbare Übergang vom Stadt- und Umlandbereich Ingolstadts in einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten des Donaumooses stagnierte hier die Entwicklung über lange Zeiträume.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Die Gemeinde Karlskron gehört als einzige Gemeinde des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen zum Verdichtungsraum Ingolstadt. Innerhalb des Verdichtungsraumes sogar unmittelbar zum Stadtumlandbereich Ingolstadts.
- Für die Stadt- und Umlandsbereiche im Verdichtungsraum können bei Bedarf geeignete Gemeinden Flächen auch für eine überorganische Entwick-

lung im Wohnsiedlungswesen bereitstellen (vgl. LEP A II 2.5.3). Hierbei soll auf eine Erhaltung von für die Erholung oder aus ökonomischen Gründen notwendige Freiflächen besonders geachtet werden.

Bedarf

Die Gemeinde Karlskron hat im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) den Bedarf an Wohnbauflächen detailliert dargelegt. Zu den vorhandenen Reserven wird wie folgt ausgeführt:

„Innerhalb des Gemeindegebietes bestehen keine Konversionsflächen. Brachflächen im eigentlichen Sinne existieren ebenfalls nicht. Freiflächen in Form nicht bebauter Baugrundstücke und ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofflächen sind in allen Ortsteilen vertreten. Diese Freiflächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche (gemäß §§ 30, 33 und 34 BauGB) sind bei der rechnerischen Ermittlung des Bestandes bei den Misch- und Wohnbauflächen oder bei den bestehenden Grünflächen mit erfasst worden.

Die im Geltungsbereich von B-Plänen oder innerhalb des Dorfgebietes bestehende potentielle Reserve entsteht im Wesentlichen durch Rückhalt für Kinder, als Teil einer persönlichen Eigenkapitalreserve und aus der Spekulation auf höheren Grundstückspreisen. Der Rückhalt aus Gründen der Spekulation löst sich nur, den Gesetzen des Marktes folgend, durch Erhöhung des Angebots an Grundstücken oder durch eine (nicht vorhandene) Baulandsteuer auf. Der Rückhalt für Kinder ist eine nicht abweisbare private Vorsorge. Der Bildung von Erhöhung des Eigenkapitals durch Rückhalt von Baugrundstücken, kann letztlich nur steuerlich begegnet werden. Insofern sind Forderungen aus dem LEP nicht durch entsprechende begleitende Maßnahmen gestützt“. (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron)

Das Planungsgebiet dient zur Deckung des dabei ermittelten Bedarfes und wurde daher als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

4. Planung

Die Anbindung des geplanten Baugebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von Pobenhausen erfolgt über eine Verbindungsstraße von der Schrobenhausener Straße (St2044) am westlichen Ortsrand bis zur Bergstraße am östlichen Ende des geplanten Baugebietes. Des Weiteren ist eine ringförmige Erschließungsstraße im nordöstlichen Teil des Baugebietes geplant. Die Straßen sollen ausschließlich eine Erschließungsfunktion erfüllen. Um einen eventuell auftretenden Durchgangsverkehr von der Schrobenhausener Straße zu den vorhandenen Grundstücken östlich des Baugebietes „Am Berg“ zu unterbinden, werden die Straßen im geplanten Baugebiet verkehrsberuhigt ausgebildet.

Durch Verengungen und Aufweitungen, Baumpflanzungen und Parkflächen im Straßenraum soll neben der Verkehrsberuhigung eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Fußläufig werden die im Norden und Süden geplanten öffentlichen Grüngbereiche erschlossen.

Die Grünfläche im Norden dient als Puffer und für einen harmonischen Übergang zu den nördlich angrenzenden, deutlich tiefer liegenden Anwesen, sowie zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes.

Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ebenfalls ein Wirtschaftsweg, über den die Regenrückhalteflächen und der Spielplatz, sowie die angrenzenden Flurstücke angebunden sind.

Im Planungsgebiet sind 37 Parzellen mit Einzelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Um zeitgemäße und energetische sinnvolle Baukörper zu ermöglichen wurden die Festsetzungen zu Baugestalt und zur Orientierung der Baukörper bewusst großzügig gehalten.

Die Qualität des Baugebietes insgesamt soll durch die Gestaltung der öffentlichen Flächen und Räume mit den entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen, sowie die Begrenzung der Baumasse (GRZ = 0,3, zweigeschossige Bauweise) erreicht werden.

Wesentlich hierfür ist auch die Festlegung der Höhenlage der einzelnen Gebäude, die auf einer bereits vorliegenden Höhenplanung der Erschließungsstraße basiert.

5. Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege Bäume geplant (Linde, Kegel-Feldahorn, Mehlbeere, Baum-Hasel). Zudem wird am Siedlungsrand ein Grüngürtel aus einheimischen Gehölzen (Eiche, Haibuche) angelegt. In diesen Bereich wird eine Streuobstwiese sowie ein Kinderspielplatz integriert.

Die Grünanlagen umfassen eine Fläche von insgesamt 1,3 ha.

Im Westen des Baugebietes steht eine Pestlinde, die als Naturdenkmal kartiert und zu erhalten ist.

Besonders im Zuge der Baumaßnahme ist dieser Baum daher durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen.

6. Wasserwirtschaft

Baugrund

Für die Erschließungsplanung wurden Baugrunduntersuchungen durch das Büro für Ingenieurgeologie Dr. R. Stadler durchgeführt. Es wurden vier Sondierbohrungen niedergebracht. Der Baugrund ist durch die tertiäre Fluviale Untere Serie geprägt. Es stehen vor allem Sande und Feinsedimente wie Ton, Mergel, Schluff an. Aufgrund der vorherrschenden Ton- und Schluffschichten im Baugrund sowie aufgrund des hangabwärtsgerichteten Grundwassers ist eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nicht möglich.

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Schrobenhausener Straße angeschlossen.

Vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde bereits im Bebauungsplanverfahren die Überrechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit sowie die TV-Untersuchung der vorhandenen Mischwasserkanalisation gefordert. Die TV-Befahrung der Mischwasserkanalisation wurde im Jahr 2010 durchgeführt. Derzeit läuft die Auswertung der Untersuchungsergebnisse sowie die Über-

rechnung des Kanalnetzes. Im Ergebnis wird ein Gesamtkanal-sanierungskonzept vorgelegt.

Oberflächenwasser

Dem Ort Pobenhausen sowie dem geplanten Baugebiet fließt Niederschlagswasser von einer relativ großen Außengebietsfläche von ca. 30,5 ha zu. In südliche sowie in östliche Richtung bis zum Kalvarienberg steigt das Gelände stetig an. Das Außengebiet ist vor allem durch landwirtschaftliche sowie zu geringen Teilen durch Wald- und Wiesenflächen geprägt.

Bisher wurden zum Schutz des Ortes Pobenhausen ein abflussloses Regenrückhaltebecken im Südwesten des Planungsgebietes sowie ein Becken in den südlichen landwirtschaftlichen Flächen angelegt.

Entsprechend dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist die geplante Bebauung vor einem 100-jährigen Niederschlagsereignis zu schützen. Die vorhandenen Becken werden diesem Anspruch jedoch nicht gerecht.

Zum Schutz der Bebauung vor dem abfließenden Niederschlagswasser wird im Süden des Baugebietes ein Regenrückhaltebecken RRB I mit einem Volumen von ca. 2000 m³ vorgesehen. Diesem Becken ist eine Außengebietsfläche von 26 ha angeschlossen. Ein zweites Regenrückhaltebecken RRB II wird im Westen des geplanten Baugebietes im Bereich des vorhandenen Beckens geplant. Dem Regenrückhaltebecken RRB II fließt Niederschlagswasser von einer kleinen Außengebietsfläche von 4,5 ha über einen vorhandenen Graben zu. Des Weiteren ist dem Regenrückhaltebecken RRB II die Regenentwässerung aus dem geplanten Baugebiet angeschlossen (siehe Kapitel 3.3).

Die Drosselabflüsse sowie die Notentlastungen aus den Regenrückhaltebecken werden über einen Regenwasserkanal DN 800 zum Vorfluter, dem Pobenhausener Mühlbach, über einen Wirtschaftsweg geführt.

7. Flächenbilanz

Bruttogesamtfläche (einschl. St 2044)	ca. 44 268 m ²
Straßenfläche	ca. 5 421 m ²
öffentliche Grünfläche und Weg	ca. 13 223 m ²
Nettobauland	ca. 25.624 m ²

Pfaffenhofen, den 14.03.2011