GEMEINDE PAUNZHAUSEN

Landkreis Freising

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "REICHERTSHAUSENER STRASSE"

Begründung

zur Planfassung vom 01.10.2020

Projekt-Nr.: 3074.011

Auftraggeber: **Gemeinde Paunzhausen**

Freisinger Straße 6
85307 Paunzhausen
Telefon: 08444 / 72 64
Fax: 08444 / 70 61
E-Mail: gemeinde@paunzhausen.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 3

2 Bauleitplanverfahren ... 3

3 Beschreibung des Plangebiets ... 3

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets ... 4

3.2 Bestandssituation im Plangebiet ... 4

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 5

4.1 Ziele der Landesplanung ... 5

4.2 Ziele der Regionalplanung ... 6

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ... 6

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne ... 7

5 Planungsziele ... 7

6 Planungskonzept ... 8

6.1 Städtebauliches Konzept ... 8

6.2 Verkehrskonzept ... 8

6.3 Grünordnungskonzept ... 9

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ... 9

7.1 Umweltschutz ... 9

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft ... 9

7.1.2 Schutzgut Boden ... 9

7.1.3 Schutzgut Fläche ... 9

7.1.4 Schutzgut Wasser ... 10

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume ... 10

7.1.6 Schutzgut Landschaft ... 10

7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter ... 11

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung ... 11

7.3 Artenschutz ... 13

8 Weitere Belange ... 13

8.1 Immissionsschutz ... 13

8.2 Denkmalschutz ... 13

8.3 Klimaschutz 14
8.4 Bodenschutz 14

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung 14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung) 4
Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt außerhalb des Plangebiets, links: Blick Richtung Süden, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 22.06.2020) 4
Abb. 3: Fotodokumentation – Standpunkt außerhalb des Plangebiets, Blick Richtung Osten (eigene Aufnahme, 21.01.2020) 5
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP14, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. 6
Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Paunzhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. 7

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Reichertshausener Straße“ ist die Schaffung von Baurecht für ein Grundstück im Westen des Ortsteils Paunzhausen.

Es handelt sich dabei um eine Fläche im Außenbereich, für welche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Anbindung an den derzeitigen Ortsrand sichergestellt werden soll. Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Paunzhausen einzubeziehen, wird die Fläche städtebaulich überplant.

2 Bauleitplanverfahren

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

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Eine räumliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung im Osten und durch die geplante Wohnbauentwicklung nördlich des Planbereichs gegeben. Für die beabsichtigte Entwicklung nördlich des Planbereichs, für welche der wirksame Flächennutzungsplan die Grundlage schafft, hat der Rat der Gemeinde Paunzhausen bereits in seiner Sitzung am 19.12.2019 den Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan „Paunzhausen-West“) gefasst. Eine sachliche Prägung der Baufläche lässt sich anhand der unmittelbar im Osten gelegenen Wohnbebauung ableiten. Hinzukommt, dass das geplante Wohngebäude nicht weiter in die freie Landschaft vordringt, als die östliche Nachbarbebauung. Auch ist die Erschließung des Plangebiets gesichert, wodurch das Planvorhaben insgesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

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

3 Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumgriff von ca. 1.020 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 849/1, 849/3, 852/4 und 852/6, jeweils Gemarkung Paunzhausen.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Paunzhausen und schließt im Osten an eine Wohnbebauung an. Im Westen und Süden folgt die offene Feldflur mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden wird der Planbereich über einen öffentlichen Weg begrenzt.

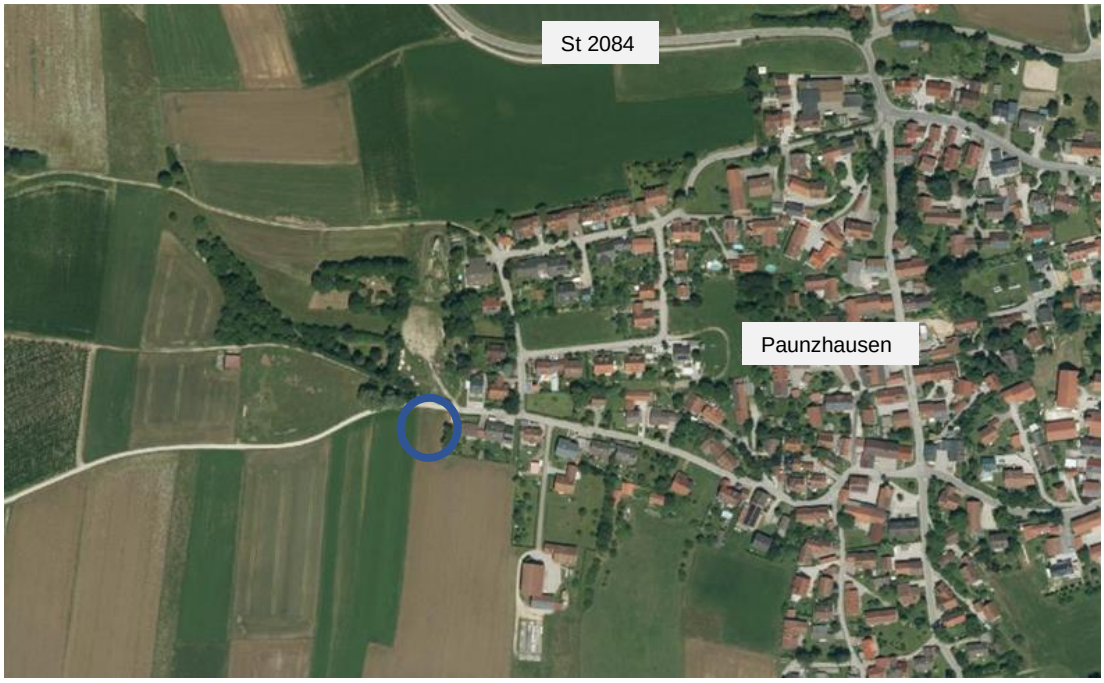

Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Auf dem benachbarten Grundstück im Osten befinden sich grenznah Gehölze, deren Kronen- und vermutlich Wurzelbereiche in das Baugrundstück hineinreichen und den bisherigen Ortsrand maßgeblich prägen. Die Erschließung erfolgt von Norden über einen öffentlichen Weg in Anbindung an die Reichertshausener Straße.

Abb. 2: Fotodokumentation – Standpunkt außerhalb des Plangebiets, links: Blick Richtung Süden, rechts: Blick Richtung Südosten (eigene Aufnahmen, 22.06.2020)

Abb. 3: Fotodokumentation – Standpunkt außerhalb des Plangebiets, Blick Richtung Osten (eigene Aufnahme, 21.01.2020)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Paunzhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als allgemein ländlicher Raum definiert.

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […]

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

-er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […]

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann […].

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen.

4.2 Ziele der Regionalplanung

Laut dem Regionalplan der Region München (RP14 in der Fassung vom 01.01.2015) liegt die Gemeinde Paunzhausen im allgemein ländlichen Raum.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungswesen:

B II 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II 2.2 (Z) Eine organisch, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

B II 4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind […] die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. […]

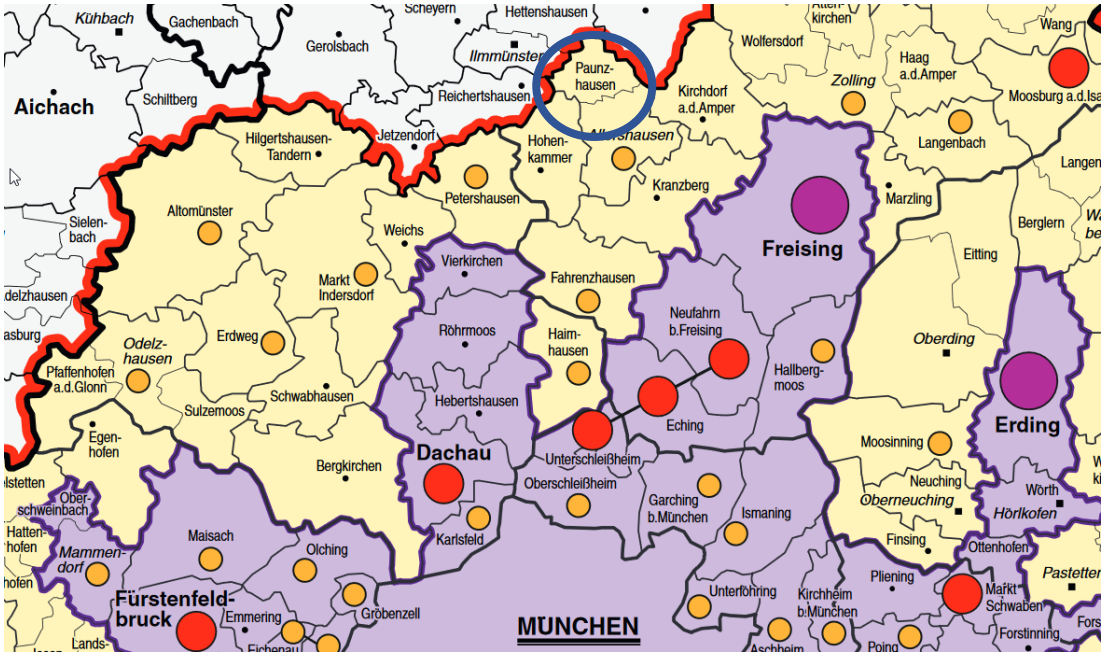

Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP14, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. [1]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zu den Punkten Siedlungswesen und gewerbliche Wirtschaft der Regionalplanung wird ausgegangen.

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für das Plangebiet keine Aussagen.

4.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Paunzhausen stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche vor. Das Planvorhaben kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet bzw. entwickelt werden.

[1] Regionalplan der Region München in der Fassung vom 01.01.2015

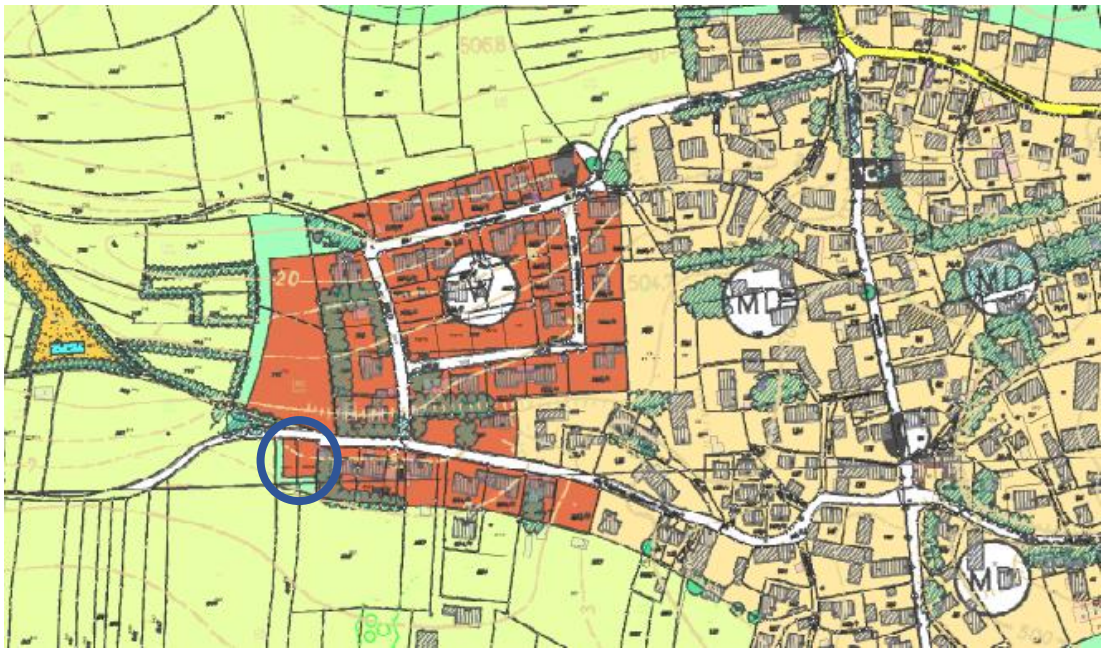

Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Paunzhausen mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Auch liegen im direkten Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Nordöstlich zum Planbereich befindet das Baugebiet Schucklberg mit der Erweiterung Schucklberg II. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine direkte Betroffenheit ist daher nicht zu erwarten.

5 Planungsziele

Am westlichen Ortsrand von Paunzhausen ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garage vorgesehen. Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung einer konkreten Bauanfrage nachkommen und bedarfsgerecht Wohnbauland ausweisen. Das Vorhaben gliedert sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und erweitert diese um ein Baugrundstück in Richtung Westen. Damit kommt die Gemeinde dem konzeptionellen Ziel des wirksamen Flächennutzungsplans, der an diese Stelle eine Wohnbaufläche vorsieht, nach. Ein weiteres Ziel aufgrund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6 Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden. Insgesamt dürfen somit 45 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein, welche aus einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung (östlich des Plangebiets) und einer zwingend zweigeschossigen Bebauung (Baugebiet „Schucklberg“ nordöstlich des Plangebiets) besteht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei wird die Gebäudeflucht der angrenzenden Bebauung im Osten aufgegriffen. Zum Schutz des benachbarten Gehölzbestandes nimmt die Baugrenze einen Abstand von 4,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein. Auch wird zum Schutz der Wurzelbereich der Standort von Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb des Baugrundstückes geregelt.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich im Wesentlichen auf die Gestaltung der Dächer. Zu Gunsten einer homogenen Dachlandschaft sind für Hauptgebäude, Garagen und Carports ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dacheindeckung aus roten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Dachziegel oder Betondachsteinen zulässig. Damit wird die örtliche Baukultur gewahrt.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über einen öffentlichen Weg in Verlängerung der Reichertshausener Straße. Für einen späteren Straßenausbau hat sich die Gemeinde die beiden nördlichen Grundstücke (Fl.Nrn. 849/3 und 852/6 Gemarkung Paunzhausen) bereits gesichert. Es erfolgt daher die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Um die Bodenversiegelung und den Umfang des abzuleitenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze sowie private Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise, wie beispielweise wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen, herzstellen.

6.3 Grünordnungskonzept

Das Baugrundstück wird, wie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, nach Westen und Süden und somit am Übergang in die offene Landschaft angemessen eingrünt und die Strukturvielfalt im Gebiet erhöht.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

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

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Acker- und Gründlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für das lokale Klima. Sie dienen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die nahegelegenen Siedlungsgebiete. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche führt zu einer Beeinträchtigung dieser Funktion. Aufgrund des geringen Planumgriffs (Baurechtsschaffung für ein Baugrundstück) und durch die Beschränkung der Grundflächenzahl ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen jedoch gering und die klimatischen Aufheizungseffekte somit nicht von erheblicher Bedeutung. Frischluftschneisen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

7.1.2 Schutzgut Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) gibt für den Planumgriff vorherrschend Pelosol-Braunerde aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmton als Bodentyp an. Durch den Bau eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt und somit die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die Neuversiegelung von Flächen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt. Auch wird die Flächenversiegelung reduziert, indem oberirdische Stellplätze und private Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind. Hinzukommt, dass sich die Bodenfunktionen innerhalb der geplanten Ortsrandeingrünung sowie der privaten Gartenfläche wiedereinstellen und somit die Beeinträchtigungen gemindert werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Durch das Vorhaben wird Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Garage in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand von Paunzhausen geschaffen. Der

wirksame Flächennutzungsplan schafft durch die Darstellung einer Wohnbaufläche die Grundlage für die beabsichtige Entwicklung. Eine räumliche, wie auch eine sachliche Prägung auf die in Betracht kommende Außenbereichsfläche ist durch die angrenzende Bebauung gegeben. Auch ist die Erschließung sichergestellt. Das Vorhaben ist somit mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ferner weist die Fläche keine regional bedeutende Eignung für die landwirtschaftliche Produktion auf. Auf Grundlage der Bodenschätzung liegt eine mittlere Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 3) des Bodens vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München werden von der Planung berührt. Oberflächengewässer liegen im Planumgriff nicht vor. Durch die Bodenbeschaffenheit und die zulässige Versiegelung von Flächen ist mit einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, der Verwendung wasserdurchlässige Beläge und des geringen Planumgriffs ist die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushaltes jedoch von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu bewerten sind.

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Die Umsetzung der Planung hat den Verlust einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerfläche) zur Folge. Durch Abrücken der geplanten Bebauung von der östlichen Grundstücksgrenze wird auf den benachbarten Gehölzbestand angemessen reagiert. Weiter ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten werden (Erläuterungen siehe Pkt. 7.3 dieser Begründung). Im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen die Struktur- und Artenvielfalt im Gebiet erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Paunzhausen, im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Bei der Überplanung des Grundstücks wurde darauf geachtet, dass das neue Wohngebäude nicht weiter in die freie Landschaft vordringt, als die Bestandsbebauung im Osten. Weiter werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, indem durch geeignete Festsetzungen die örtliche Baustruktur gewahrt und eine Eingrünung des Vorhabens erzielt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

7.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren. Die Beurteilung der Eingriffsregelung beruht auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise[2] alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

0.	**Planungsvoraussetzungen**	
	Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	☒ ja ☐ nein
1.	**Vorhabentyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BuNVO)?	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: Baurechtsschaffung für ein Einfamilienhaus mit Garage
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c,	☒ ja ☐ nein

[2] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. Erweiterte Auflage Januar 2003. München

	- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III & IIIa Bay-NatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder - Waldflächen werden nicht betroffen.	
2.2	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ; Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz
5.	**Schutzgut Luft/Klima**	
	Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/ Hanglagen noch kulturhistorisch bzw.	☒ ja ☐ nein

	landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung

7.3 Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Die Planfläche grenzt im Osten an eine bestehende Bebauung an. Nachdem Ackerbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung und der geringen Bautiefe (ein Baugrundstück) mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Lebensräume für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht vorhanden. Gemäß der Artenschutzkartierung TK-Blatt 7535 „Allershausen“ sind weder im Plangebiet, noch in der unmittelbaren Umgebung Fundpunkte verzeichnet. Es sind daher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

8 Weitere Belange

8.1 Immissionsschutz

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen vereinbar. Darüber hinaus sind keine Beeinträchtigungen auf das Vorhaben aus benachbarten Nutzungen zu erwarten.

8.2 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 des Planvorhabens auf Boden-denkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8.3 Klimaschutz

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

Der Planumgriff liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1165 - 1179 kW/m².[3] Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie bzw. Photovoltaik. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte.

8.4 Bodenschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist in diesem Fall umgehend das zuständige Landratsamt bzw. das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Um die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garage am südwestlichen Ortsrand von Paunzhausen zu ermöglichen, wird eine Fläche im Außenbereich

[3] Energieatlas Bayern – Solarenergie. URL: https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten (Datenabruf am 14.05.2020)

in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen. Durch geeignete Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Es sind durch das Vorhaben insgesamt betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.