

zu B II Siedlungswesen

zu 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

zu 1.1 bis 1.1.2

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.

Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.

Da die Region in den verschiedenen Teilräumen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und diese Strukturen die historischen und räumlichen Gegebenheiten der Teilregionen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentieren, sollen sie erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden.

So dominieren im südlichen Teil der Region (Donau-Isar-Hügelland) weit gestreute Weiler und Einzelhöfe, im Norden (Südliche Frankenalb) überwiegen die dörflichen Siedlungen (Angerdorf, Haufendorf bzw. Hüll-Dörfer usw.). Im Donautal prägen in Teilen städtische Siedlungsformen oder im Donaumoos die Kolonien die Siedlungslandschaften.

Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern.

Die Schonung und Freihaltung von Flächen ist außerdem siedlungsstrukturell und für die Erholung von hoher Bedeutung und wird durch die Klimaveränderung in Teilbereichen zunehmend wichtiger, damit ausreichend Raum für Überschwemmungen erhalten bleiben (vgl. Kapitel Hochwasserschutz).

Um die Inanspruchnahme freier Flächen zu verringern, eröffnen sich eine Reihe von Möglichkeiten. Dazu sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden (LEP-Entwurf 2005 B VI 1.1 Z). So können neben der Verdichtung künftiger Bebauung und flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen z.B. leer stehende Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen angemessen wieder genutzt, die brachliegenden Flächen wieder mobilisiert, Siedlungsgebiete angemessen (nach-)verdichtet und Freiflächen möglichst gering versiegelt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bedienen.

Unabhängig davon bietet es sich nicht nur in landschaftlich wertvollen Gebieten an, auch interkommunale Gewerbegebietsausweisungen zu schaffen, um die Flächenressourcen zu schonen (vgl. B II 3.2).

- zu 1.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll sich nach dem LEP 2003 B VI 1.3 in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde soll sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung bemessen.
Die Aussage „in der Regel“ eröffnet eine über das Organische hinausgehende Entwicklung. Eine solche Entwicklung ist dann möglich, wenn die Lage an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse gegeben ist und die Vereinbarkeit mit ökologischen Belangen gegeben ist, wie sie im Kapitel B I Natur und Landschaft festgelegt sind.

„Abweichend“ von der „in der Regel organischen Entwicklung“ soll - gem. LEP-Entwurf 2005 - eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, zur Stärkung der zentralen Orte beitragen. Kriterien einer solchen Eignung sind: eine leistungsfähige Ver- und Entsorgungsstruktur und ein leistungsfähiges System des öffentlichen Personennahverkehrs. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit der Siedlungstätigkeit mit ökologischen Belangen, wie sie im Kapitel B I Natur und Landschaft/Freiraumsicherung angesprochen sind.

Die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte mit ihren Hauptorten ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde wirkt außerdem grundsätzlich der Zersiedlung entgegen, wobei eine moderate Siedlungsentwicklung auch in Ortsteilen möglich sein soll, um Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Da der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt besonders hoch liegt und um eine Verkürzung der Pendlerwege zu erreichen, ist in den Gemeinden dieses Bereiches ohne Lärmschutzzonen eine überorganische Wohnsiedlungstätigkeit möglich. Die Gemeinden sind verkehrlich gut an das Oberzentrum angebunden. Ökologische Belange würden einer Siedlungstätigkeit aufgrund ausgeräumter Agrarlandschaften nicht oder kaum entgegenstehen.

- zu 1.3 Z Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll eine Zersiedlung verhindert werden.
Eine Zersiedlung der Landschaft ist gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art übergebühlich gestört (z.B. Landschaftsbild) oder belastet (z.B. Naturhaushalt) wird. Das ist u.a. der Fall, wenn bauliche Einzelanlagen oder neue Baugebiete ungeordnet ohne bauliche Konzeption, (in sich) unzusammenhängend, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplant werden, so dass
- es sich u.a. um eine zusammenhanglose Streubebauung ohne Konzentration handelt
 - sich die Planung der vorhandenen Bebauung nicht unterordnet

- sich funktionale Spannungen zwischen bestehender Bebauung und dem hinzutretenden Vorhaben ergeben
- der Planung eine weit reichende oder noch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung, für z.B. die Inanspruchnahme von Flächen an Autobahn-Anschlussstellen, zukommt
- der Zugang zur freien Landschaft eingeschränkt wird und/oder
- es zu einer Bebauung in exponierter Lage - auch bei Anbindung an bebauete Ortsteile - kommt.

Zur Schonung der Landschaft des Altmühltals und seiner Nebentäler kann es unter Ausschöpfen aller sinnvoller Siedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich in äußerst seltenen Fällen notwendig werden, auch eine moderate Siedlungstätigkeit auf der Höhe vorzusehen, wenn anders eine organische Entwicklung nicht mehr möglich ist. Voraussetzung ist eine ausreichende Grundversorgung am jeweils in Frage kommenden Ortsteil.

Bei Wohnbauten in abgesetzter Lage z.B. handelt es sich regelmäßig um eine Zersiedlung.

Als Folge der starken Siedlungstätigkeit der letzten Jahrzehnte sind die Freiräume zwischen benachbarten Siedlungseinheiten (Ortsteilen) teilweise nicht unwesentlich verringert worden.

Freiräume erfüllen jedoch in besonderem Maße Funktionen der Erholung und des ökologischen Ausgleichs und sie gliedern die Siedlungslandschaft. Mit dem Erhalt von Freiräumen können nachteilige Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild und auf das Wohnumfeld vermieden werden.

Auf diesen freien Flächen besteht in einigen Entwicklungsachsen und im Verdichtungsraum ein erhöhter Siedlungsdruck, so dass es zu bandartigen Siedlungsstrukturen oder ungegliederten amorphen Siedlungsstrukturen kommt. Die Ausweisung von Trenngrün soll dem entgegenwirken. Sie dient vor allem dem Erhalt organisch gewachsener, ablesbarer Siedlungseinheiten und der Verbindung von Landschaftsräumen. Gleichzeitig sollen damit günstige Bedingungen für einen ausreichenden Luftaustausch oder als Verbindungskorridore für Pflanzen und Tiere gewährleistet werden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird durch die Ausweisung von Trenngrün nicht eingeschränkt.

Im Rahmen der Bauleitplanung z.B. kann durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume als Grünfläche oder sonstige nicht bebaubare Fläche ein Zusammenwachsen verhindert werden. Als ausreichende Freifläche kann regelmäßig ein Abstand von 500 m angesehen werden, soweit die Bebauung nicht schon näher aneinander gerückt ist. In weiten, ebenen Landschaften sollte der Abstand größer sein.

Da die Trenngrüns regelmäßig strukturarme intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betreffen, sollten zur Verbesserung des Erholungswertes und der Steigerung der Biotopverbundfunktion in diesen Bereichen landschaftspflegerische Verbesserungen vorgesehen werden. Dabei bieten sich auch interkommunale Landschaftspläne an.

In Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur 7, sind Trenngrüns vor allem im Verdichtungsraum Ingolstadt dargestellt. Außerdem sind grundsätzlich diejenigen übernommen worden, die im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung stehen, die durch den Flughafen München induziert ist (vgl. 3. Änderung des Regionalplans). Einige sind inzwischen verbaut, wie z.B. in Wolnzach.

- zu 1.4 G Gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung klaffen häufig auseinander. Auch wenn sich im Laufe der Zeit häufig beides einander wieder annähert, können zeitweilige Probleme z.B. der Versorgung vermieden werden, wenn beide Entwicklungen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden. Dabei können auch Ausweisungen in benachbarten Gemeinden für ein angemessenes Verhältnis sorgen.

Die Wohnbauentwicklung hinkt manchmal der gewerblichen Bautätigkeit hinterher. Um vor allem den neu zuwandernden Arbeitskräften zumindest potentiell eine Wohnmöglichkeit zu bieten, soll eine Unausgewogenheit zwischen der gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die entsprechenden Flächen sollten soweit sinnvoll gleichzeitig ausgewiesen werden.

Im südlichen Teil der Region, in der die Auspendlerquote in die Region München sehr hoch liegt, besteht ein Nachholbedarf an gewerblichen Siedlungsflächen (vgl. auch Begründung zu B II 1.1 G). Eine Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen wird hier regelmäßig nicht der gleichzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen bedürfen, da die Auspendler lediglich umgepolt werden.

Durch eine sinnvolle Zuordnung der verschiedenen Nutzungen können die Kosten für Erschließungsmaßnahmen und das Verkehrsaufkommen durch kurze Wege möglichst gering gehalten werden. Dabei sollten die Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (800–1000 m) und die Arbeitsplätze in maximal 30 Min. Fahrzeit erreichbar sein.

Eine sinnvolle Zuordnung schließt auch eine möglichst eindeutige und ausreichende Trennung zwischen emittierenden Anlagen und weniger belastbaren Bereichen ein.

- zu 1.5 Z Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.

zu 2 G **Stadt- und Dorferneuerung**

Die Region verfügt über einen reichen Schatz an charakteristischen Ortskernen, Baudenkmalern und Ensembles, die baugeschichtlich interessant sind. Die Ortskerne und Ensembles sind durch den Strukturwandel im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich sowie durch den Verlust der landschaftsgebundenen Bauweise besonders gefährdet. Durch die Übernahme industrieller Bauweisen und Baumaterialien und die Vernachlässigung der Einbindung von Neubauten in das bestehende Ortsbild geht die bodenständige Bauweise zusehens verloren. Außerdem hat die Vergangenheit häufig zu einer ökologischen Verarmung der Stadt- und Ortskerne geführt.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und dabei dem zunehmenden Funktionsverlust und der Verödung der historischen Siedlungskerne sowie der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, soll der historische Baubestand in den Stadt- und Ortskernen bzw. den Altstadtbereichen erneuert und gepflegt werden. Dazu gehört, dass (familiengerechter) Wohnraum geschaffen und das Wohnumfeld verbessert, Verkehrslärm und Luftverschmutzung verringert und Erholungsmöglichkeiten, Kinderspielflächen und Freiflächen geschaffen werden. Dabei sind auch ausreichende Versorgungsmöglichkeiten vorzusehen. Das gilt insbesondere für Einkaufsmöglichkeiten. Damit soll die Innenentwicklung der Dörfer, Märkte und Städte gestärkt werden und der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie soweit möglich entgegengewirkt werden.

Die Sanierung verlangt auch die Beachtung der dorf- und stadtökologischen Belange, die für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld unabdingbar sind.

Die Sanierung und Erneuerung unserer Dörfer ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raumes, zur Innenentwicklung der Gemeinden und der Verringerung des Flächenverbrauchs. Durch die Erhaltung und Pflege des historischen Bestandes, die Erneuerung von Gebäuden, Umgestaltung von Straßen und Plätzen kann insbesondere im ländlichen Raum eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation erreicht werden.

Für eine Dorferneuerung sollen insbesondere Orte mit ungünstigen Bau-, Grundstücks- und Verkehrsverhältnissen vorgesehen werden.

Der Erhalt der landschaftstypischen Ortsbilder und Bauweisen liefert darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des Fremdenverkehrs.

zu 3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

- zu 3.1 G Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.
- zu 3.2 G Zur Schonung der Landschaft und zur Verringerung des Flächenverbrauchs (vgl. Begründung zu B II 1.1 G) bietet sich - bei knapper werdenden bebaubaren Freiflächen - auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen über Gemeindegrenzen hinweg an. Solche interkommunalen Gewerbegebiete können auch dazu beitragen, z.B. die Erschließungskosten zu vermindern. Die ursprünglichen Siedlungsgliederungen sollen dabei weiterhin durch Zäsuren ablesbar sein.

zu 4 Freizeitwohngelegenheiten

- zu 4.1 G Die Nachfrage nach Freizeitwohngelegenheiten nimmt derzeit wieder zu. Sie steigt insbesondere durch ein verändertes Familien-Freizeit-Verhalten. Diese zusätzliche Nachfrage nach einem familiengerechten Urlaub betrifft vor allem den Süden der Region, der bisher nur in geringem Umfang am Urlaubstourismus beteiligt war. Mehr und mehr werden Übernachtungsmöglichkeiten auf Campingplätzen nachgefragt.
Die Anlage von Freizeitwohngelegenheiten ist Teil eines Ausbauprogramms für den Tourismus in diesem Gebiet.

Zu den Freizeitwohngelegenheiten gehören eigen- und touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten, z. B. Zweitwohnungen und Wochenendhausgebiete, Feriendörfer und Campingplätze.

Die Anlage von Freizeitwohngelegenheiten bedarf wegen ihrer landschaftsbezogenen Ausrichtung der besonderen Berücksichtigung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belange, zumal sich Freizeitwohngelegenheiten häufig ohne ausreichende Infrastruktur z.B. aus Kleingartenanlagen o.ä. zu Hauptwohnsitzen entwickeln.

- zu 4.2 Z Freizeitwohngelegenheiten werden zumeist in landschaftlich reizvollen Landschaften errichtet. Sie können dadurch das Landschaftsbild nicht unerheblich beeinträchtigen. Das trifft in besonderem Maße auf den Naturpark Altmühltal zu. Deshalb sollen die ausschließliche oder überwiegende Eigennutzung von Freizeitwohngelegenheiten ausgeschlossen und diese Einrichtungen einem größeren Personenkreis zugänglich gemacht werden.

Außerdem entstehen den Standortgemeinden durch die Freizeitwohngelegenheiten neben der Bereitstellung von Bauland nicht unwesentliche Aufwendungen für Erstellung und Unterhalt öffentlicher Einrichtungen, denen nur bei touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten Einnahmen und erhöhte Umsätze gegenüberstehen.

Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten werden einem wechselnden Personenkreis zugänglich gemacht. Sie können das touristische Angebot in den Fremdenverkehrsorten wirksam ergänzen, indem sie dazu beitragen, das Bettenangebot zu erhöhen, eine größere Vielfalt der Urlaubsgestaltung zu gewährleisten und die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur besser auszulasten.

- zu 4.3 Z Neben dem Naturpark Altmühltal kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht zu (vgl. B I 8). Dieses besondere Gewicht erfordert in jedem Fall eine sorgfältige Gestaltung, Durchbildung und landschaftliche Einbindung solcher Baugebiete. Hinzu kommt, dass es sich bei den für die Errichtung von Freizeitwohngelegenheiten reizvollen Gegenden zumeist noch um Fremdenverkehrsgebiete handelt. Auch sie sind auf den Erhalt einer attraktiven Landschaft angewiesen.

zu 5. Siedlungstätigkeit in den Lärmschutzzonen

- zu 5.1 Z Gemäß LEP 2003 B V 6.4.1 sind für die Verkehrs- und Sonderflughäfen sowie die Militärflugplätze mit Strahlflugzeugbetrieb, unbeschadet der Anforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, in den Regionalplänen Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung auszuweisen.

In der Region befinden sich die zwei militärischen Flugplätze mit Strahlflugzeugbetrieb Ingolstadt/Manching und Neuburg/Zell. Ausgehend von den vielfach gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen des Fluglärms auf die Bevölkerung wird durch die Ausweisung von Lärmschutzbereichen die künftige Siedlungsentwicklung so gelenkt, dass nicht neue Siedlungsgebiete und somit zusätzliche Einwohner vom Fluglärm betroffen werden. Die durch Fluglärm beeinträchtigten bestehenden und künftigen Siedlungsräume können durch Maßnahmen zur Lenkung der Bauleitplanung wirksam begrenzt werden. Dies entspricht den Raumordnungsgrundsätzen (§ 2 Abs. 2 Nr. 8 Raumordnungsgesetz, Art. 2 Nr. 11 Bayerisches Landesplanungsgesetz) und den Erfordernissen der Bauleitplanung. Unter diesen Voraussetzungen werden im Regionalplan gemeindeübergreifende Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in den vom Fluglärm betroffenen Gebieten und die in ihnen noch zulässige, nach dem Maß der Lärmbeeinträchtigung abgestufte bauliche Nutzung bestimmt. Bestehendes Baurecht bleibt unberührt.

Die Festlegung der Lärmschutzbereiche anhand von Dauerschallpegelwerten stützt sich auf wissenschaftliche Untersuchungen zur Wirkung des Verkehrslärms auf den Menschen.

Der Lärmschutzbereich für den Flugplatz Ingolstadt-Manching ist in der Tektur 1 zur Karte 2 Siedlung und Versorgung M 1:100 000 dargestellt.

Der Lärmschutzbereich Neuburg/Zell ist in Karte 2 Siedlung und Versorgung dargestellt.

- zu 5.2 Z Im Landesentwicklungsprogramm sind die nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm konzipierten Lärmschutzzonen 1 und 2 als Zonen A und B vom Umfang her übernommen. Sie wurden durch die Zone C ergänzt und, ausgehend von der Wirkung des Fluglärms auf die Bevölkerung, wurden Nutzungskriterien für diese Zonen A, B und C festgelegt (s. LEP 2003 B V 6.4.1).

In den Lärmschutzbereichen der Flugplätze Ingolstadt-Manching und Neuburg/Zell werden die Zonen A, B und C festgesetzt, in denen folgende bauliche Nutzungen zulässig sind:

- In der Zone A mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 75 dB (A) sollen gewerbliche Flächen für solche Betriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig sein, die mit dem Betrieb des Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen oder die selbst erhebliche Lärmemissionen aufweisen.
- In der Zone B mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 67 dB (A) bis 75 dB (A) soll eine uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung möglich sein.

- Die Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB (A) bis 67 dB (A) wird zusätzlich in eine innere Teilzone Ci und eine äußere Teilzone Ca unterteilt: Die Teilzone Ci umfasst den Bereich von 64 dB (A) bis 67 dB (A) und die Teilzone Ca deckt den Bereich zwischen 62 dB (A) und 64 dB (A) ab.

In begründeten Einzelfällen können die regionalen Planungsverbände gem. Landesentwicklungsprogramm von den Nutzungskriterien in B XII 3.3.1 Ausnahmen festlegen und Gebiete beschreiben, in denen eine Siedlungstätigkeit trotz hoher Fluglärmwerte vorbehaltlich der notwendigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren aus regionalplanerischer Sicht möglich sein soll.

Dabei können Ausnahmen nur in Betracht kommen, wenn die organische Entwicklung einer Gemeinde nicht mehr gewährleistet wäre, weil sich das Gemeindegebiet vollständig innerhalb des Lärmschutzbereichs befindet oder die außerhalb des in seiner baulichen Nutzung beschränkten Bereichs liegenden Flächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Ausnahmen berücksichtigen Nutzungsbeschränkungen gemäß Bundesfluglärmgesetz.

Die mit der Festlegung der Zonen zur Lenkung der Bauleitplanung verbundenen Einschränkungen ergeben sich aus Belangen des Immissionsschutzes und berühren nicht die konkrete kommunale Verantwortung für die Bauleitplanung.

Lage und Umgriff der Baugebiete, für die in den Zielen B XII 5.1.2.1 und 5.1.2.2 eine Ausnahmeregelung getroffen wird, sind für den Flugplatz Ingolstadt-Manching in der Ziel-Karte Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt/Manching, M 1:50 000 dargestellt. Sie gibt Tektur 1 wieder und ersetzt die Tekturen 2f, 2f Tekturkarte 1 und 2l. Die Ausnahmen 6-9 und 16 liegen durch die Tektur 1 außerhalb des Lärmschutzbereiches. Sie entfallen und werden nicht mehr gesondert in Text und Karte erwähnt. Lage und Abgrenzung der Ausnahmen von den Nutzungskriterien des Lärmschutzbereiches bestimmen sich nach der Karte „Ausnahmen von den Nutzungskriterien des Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt-Manching 2“. Sie ersetzt auch die Karte „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt-Manching 1 - Ausnahmen von den Nutzungskriterien“, die den Stand der 13. Fortschreibung darstellt. Rechtsgrundlage ist das LEP 2003 B IV 6.4.1;

für den Flugplatz Neuburg/Zell in der Ziel-Karte Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Neuburg/Zell, M 1:50 000 dargestellt. Sie ersetzt die Tekturen 2g, 2i, 2j, 2k, 2m und 2n. Lage und Abgrenzung der Ausnahmen von den Nutzungskriterien des Lärmschutzbereiches bestimmen sich nach der Karte Ausnahmen von den Nutzungskriterien des „Lärmschutzbereiches zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Neuburg/Zell 3“. Sie ersetzt auch die Karten „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Neuburg/Zell 1 und 2 - Ausnahmen von den Nutzungskriterien“, die jeweils den Stand der 13. und 19 Fortschreibung darstellen. Rechtsgrundlage ist das LEP 2003 B IV 6.4.1.

In allen Ausnahmegebieten sollen die Bauherren über den erforderlichen Schall- und Erschütterungsschutz in Kenntnis gesetzt werden.

zu 5.2.1 Z Lärmschutzbereich für den Flugplatz Ingolstadt-Manching

Gemeinde Baar-Ebenhausen

Das gesamte Gemeindegebiet liegt bis auf eine kleine Fläche im Lärmschutzbereich in den Zonen A, B und C. Die Siedlungsentwicklung wird im Westen eingeschränkt durch die Bahnlinie München – Ingolstadt und die B 13. Der Osten des Gemeindegebietes mit dem Flusslauf der Paar und dem angrenzenden Landschaftsschutz- und Erholungsgebiet Baarer Weiher wird überlagert von der Lärmschutzzone B. Im Süden sollen eine gliedernde Freifläche zum Gemeindegebiet von Reichertshofen und der hier verlaufende flussbegleitende Grünzug von einer Bebauung freigehalten werden.

Baar und Ebenhausen waren bis zum 01.05.1984 selbständige Gemeinden. Daher wird sowohl Baar als auch Ebenhausen eine eigenständige Entwicklung zugestanden. Diese organische Entwicklung kann zielkonform nur erreicht werden, wenn sowohl in Baar als auch in Ebenhausen in den Zonen B und C Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen zugelassen werden.

Gemeinde Ernsgraden

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet liegt im Lärmschutzbereich in den Zonen A, B und C. Lediglich der nördliche Außenbereich ist nicht von den Lärmschutzonen betroffen. Der besiedelte Bereich wird vollständig von den Lärmschutzonen überdeckt. Um der Gemeinde eine organische Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, sind Ausnahmen von den Nutzungskriterien zwingend erforderlich.

Mit den Gebieten Ernsgraden Ost 1 und Ernsgraden Ost 2 erfährt der bestehende Ortsrand von Ernsgraden im Nordosten eine sinnvolle Abrundung. Zusammen mit den Gebieten Mittergret und Mittergret West wird damit die weitere Siedlungsentwicklung Ernsgradens auf die vom Flugplatz Ingolstadt/Manching abgewandte Seite gelenkt.

Mit dem Gebiet Ernsgraden Mitte 1 wird eine bestehende innerörtliche Baulücke geschlossen.

Stadt Geisenfeld

Das Stadtgebiet von Geisenfeld liegt teilweise im Lärmschutzbereich in den Zonen A, B und C. Der Ortsteil Ilmendorf liegt überwiegend in der Zone B. Um den Wohnflächenbedarf der dort ansässigen Bevölkerung zu befriedigen, müssen Ausnahmen von den Nutzungskriterien für den Ortsteil Ilmendorf gewährt werden.

Die Gebiete Ilmendorf Nord und Ilmendorf Mitte stellen maßvolle, städtebaulich sinnvolle Lückenschließungen und Abrundungen der vorhandenen Bebauung dar.

Gemeinde Karlskron

Der Ortsteil Grillheim liegt im Lärmschutzbereich in Zone C. Um den Wohnbauflächenbedarf der dort ansässigen Bevölkerung zu befriedigen, müssen Ausnahmen von den Nutzungskriterien gewährt werden.

Markt Manching

Der Markt Manching liegt mit seinem südlichen Gemeindegebiet im Lärmschutzbereich in den Zonen A, B und C. Gebiete außerhalb der Lärmschutz-zonen kommen insbesondere wegen Hochwasser- und Denkmalschutz für eine Siedlungsentwicklung nicht in Frage oder sind, da sie landwirtschaftlich genutzte Flächen hoher Bonität darstellen, nicht verfügbar. Um eine organische Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, müssen im Hauptort und im Ortsteil Westenhausen Ausnahmen von den Nutzungskriterien zugelassen werden. Die Gebiete Westenhausen Süd, Manching Ost/Altenfeld, Westenhausen Südost und Westenhausen Nord stellen sinnvolle Ergänzungen für eine organische Siedlungsentwicklung dar.

Markt Reichertshofen

An das Siedlungsgebiet des Hauptortes grenzt östlich die Lärmschutzzone C an. Im Westen wird die Entwicklungsmöglichkeit des Hauptortes eingeschränkt durch die Umgehung der B 13, im Nordosten durch die Bahnlinie, im Süden durch das Paartal mit Hochwassergebiet und im Osten durch das Gewerbegebiet, durch landschaftliche Vorbehaltsgebiete, den regionalen Grünzug und das Biotopverbundsystem im Regionalplan.

Die Ortsteile Langenbruck und Agelsberg liegen vollständig in der Zone Ca. Der Ortsteil Winden am Aign liegt zur Gänze im Lärmschutzbereich der Zonen Ca und Ci. Das Siedlungsgebiet dieses Ortsteiles wird im Nordosten und Osten begrenzt durch die Bahnlinie und die Autobahn. Zur Befriedigung des Eigenbedarfs sind die Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

Zur Begründung der Karte „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Ingolstadt-Manching 2 - Ausnahmen von den Nutzungskriterien“ siehe Begründung zu 5.2.

zu 5.2.2 Z Lärmschutzbereich für den Flugplatz Neuburg/Zell

Gemeinde Karlshuld

Der nördliche Teil, d.h. ein Fünftel des Gemeindegebietes, fällt in die Lärmschutzzone C, die bis an den Ort heranreicht. Die Gemeinde wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten nach dem Vakuum-System entwässert. Das Ausnahmegebiet liegt günstig zur vorhandenen Infrastruktur (Pumpstation) und ermöglicht damit eine organische Siedlungsentwicklung.

Gemeinde Königsmoos

Der nördliche Teil, d.h. ein Drittel der Fläche des Gemeindegebietes, fällt in den Lärmschutzbereich; die Ortsteile Obermaxfeld, Rosing und Zitzelsheim werden vollständig von dem Lärmschutzbereich überdeckt. Die typische und notwendige Bebauung im Donaumoos ist eine Straßenrandbebauung. Die einzige Möglichkeit, Bauland für die ortsansässige Bevölkerung anzubieten, ist im Ortsteil Obermaxfeld gegeben. Dies bedingte eine Ausnahme in der Zone Ci (17) Dort sind die vorhandenen Baulücken fast geschlossen, so dass auch für die einheimische Bevölkerung kein Bauland mehr erschließbar ist. Der Ort Obermaxfeld ist nahezu rundherum von Wiesenbrütergebiet umgeben, so dass sich der Ort nur mehr im Gebiet der Lärmschutzzone ausdehnen kann.

Große Kreisstadt Neuburg a.d.Donau

Die gesamte südliche Hälfte des Stadtgebietes liegt im Lärmschutzbereich in den Zonen A, B und C. Eine künftige Stadtentwicklung nördlich der Donau ist wegen der naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiete, Naturpark Altmühltal, Natur- und Bodendenkmale) nicht möglich. Außerdem würde eine weitere Bebauung zwischen der Jurahöhe und der Donau wichtige Funktionen für Klima (Kaltluftabfluss aus dem nördlichen Gebiet) und Erholung wesentlich beeinträchtigen.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Mittelzentrum Neuburg a.d. Donau erfordert zur Sicherung der organischen Entwicklung der Siedlungstätigkeit darüber hinaus weitere Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen in den Lärmschutzzonen. Die Kreisstadt ist gezwungen, jede sich bietende, städtebaulich vertretbare Möglichkeit der Baulückenschließung und Baugebietsabrundung zu nutzen, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für Neuburg a.d. Donau im Jahr 1980 wurden aus den o.a. Gründen die Neuausweisungen von Baugebieten vor allem nach Osten bis zum Längenmühlbach als natürliche Grenze vorgenommen. Damit steht für die künftige Entwicklung der Siedlungstätigkeit lediglich ein eingeschränkter Bereich zur Verfügung. Eine organische Entwicklung für das Mittelzentrum Neuburg a.d. Donau ist nur zu erreichen, wenn Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen in den Lärmschutzzonen zugelassen werden. Der nordöstliche Bereich des Schwalbangers bzw. das Gebiet an der Münchner Straße bieten sich an, da hier durch eine Bebauung ein Bauzusammenhang hergestellt wird.

Das Baugebiet Schwalbanger Nord/Münchner Straße/Franz-Boecker-Straße ist von Wohnbebauung umschlossen. Die Bebauung stellt eine stadtstrukturell sinnvolle Ergänzung dar.

Das Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Heinrichsheim liegt vollständig im Lärmschutzbereich. An den Ortsteil grenzen im Nordosten ein Bannwaldgebiet und ein geplantes Landschaftsschutzgebiet, im Norden befinden sich durchgehend Gewerbe- und Industrieflächen. Von daher sind außerhalb des Lärmschutzbereiches keine Siedlungsflächen verfügbar. Die Siedlungstätigkeit in diesem Ortsteil ist bedingt durch die Bundeswehrangehörigen, die Beschäftigten in den umfangreichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen und die knappen Baulandreserven in der Stadt Neuburg a.d. Donau. Um dem Ortsteil Heinrichsheim eine Versorgung mit Bauland für die Befriedung des Eigen- und des notwendigen Ausweichbedarfs aus der nahe gelegenen Stadt Neuburg a.d. Donau zu ermöglichen, müssen Ausnahmen von den Nutzungskriterien zugelassen werden. Die Abrundung in Heinrichsheim-Ost und nach Norden ergibt sich durch den Zuschnitt der Grundstücke.

Das von Bebauung eingerahmte Gebiet Heinrichsheim Mitte II bietet als größere zusammenhängende Freifläche die Möglichkeit der Realisierung einer stadtstrukturell ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumkonzeption. In den Bauleitplänen sollen Hinweise zu dem für gesundes Wohnen erforderlichen baulichen Schallschutz als Gesamtbauschalldämm-Maß gegeben werden. Die Baugebiete in Heinrichsheim (West und West II) stellen eine sinnvolle, die vorhandene Infrastruktur nutzende Abrundung dar. Die Größe ergibt sich aus der Länge der bisher nur einseitig bebauten Straße und der Gebietstiefe der vorhandenen Bebauung im Süden. Damit ist auch der westliche Ortsrand zur Bahntrasse hin abgerundet. Entlang der Bahn ist aus Lärmschutzgründen ein Grünzug als Abstandsfläche geplant. Zusätzlich sollen in den Bauleitplänen Hinweise zu dem für gesundes Wohnen erforderlichen baulichen Schallschutz als Gesamtbauschalldämm-Maß gegeben werden. Die Bauherren sollen davon in Kenntnis gesetzt werden.

Die Mischgebietsfläche in Feldkirchen Nord soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dies ist angezeigt, weil dieses Areal von Wohnbauflächen umgeben ist und in Feldkirchen kein Bedarf mehr an Mischbauflächen in diesem Umfang besteht.

In Bruck Nordost wird ein Baugebiet städtebaulich sinnvoll abgerundet. Größe und Lage ergeben sich aus den Baulücken im Ortsrand. Mit diesen Bauflächen soll der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf in diesem Ortsteil gedeckt werden.

Die Freifläche zwischen Augsburgener Straße und Weiherleite wird von Bebauung eingerahmt. Auf ihr befindet sich ein Bodendenkmal. Die Bebauung der Restfläche dient der städtebaulichen Abrundung.

Der Baulückenschluss im Areal Schulstraße/Malteserweg schafft dringend benötigte Wohnflächen, indem die vorhandene Siedlungsstruktur aufgegriffen und sinnvoll ergänzt wird.

Die Ausnahme „Nördlich der Heinrichsheimstraße“ stellt eine sinnvolle, die vorhandene Infrastruktur nutzende Abrundung dar. Die Größe ergibt sich aus der nur einseitig bebauten Straße und der vorhandenen Bebauung. Die Fläche mit nur rd. 0,5 ha in Zone Ca.

Im Gebiet Westlich der Heinrichsheimstraße (76) (Zone Ca) soll eine bestehende Straßensiedlung für die ansässige Wohnbevölkerung erweitert werden. Eine Wohnbebauung mit entsprechender Ortsrandeinbindung soll die bestehende Straßensiedlung herumgelegt werden. Die geplante Ortsabrundung umfasst knapp 2,4 ha.

Kreuzberg West“ II (78) (Zone Ca) verbindet die schon seit 2002 rechtsverbindliche Ausnahme Kreuzberg West (69) mit den bestehenden Siedlungen „Am Kreuzberg“ und nördlich des Kreuter Weges. Die Ausweitungsfläche nach Osten mit einer Größe von ca. 2,40 ha ist als Ortsabrundung zwischen den bereits genehmigten Ausnahmeflächen und den bestehenden innerstädtischen Siedlungsflächen zu sehen.

Oberhausen

Das Gemeindegebiet liegt zum überwiegenden Teil im Lärmschutzbereich und zwar weitgehend in den Zonen Ca und Ci, ein geringer Teil des östlichen Gemeindegebietes fällt in die Zone B. Das Siedlungsgebiet des Hauptortes Oberhausen und das des Ortsteiles Unterhausen liegt vollständig in den Zonen Ca und Ci. Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen sind erforderlich, um am Hauptort eine geordnete und organische Siedlungstätigkeit zu ermöglichen. Die außerhalb des Lärmschutzbereiches liegenden Flächen kommen für eine Siedlungstätigkeit nicht in Frage, da sie im Außenbereich liegen. Aus ortsplanerischen Gründen bietet sich das Gebiet Reislein als Ausnahmegebiet an, es verbindet die an den Randflächen bereits bestehende Wohnbebauung und zieht sich im fallenden Gelände zum Ortskern des Hauptortes hin. Darüber hinaus stellen nur noch die Gebiete Oberhausen Im Aufeld und Oberhausen Ost realisierbare Möglichkeiten einer städtebaulich sinnvollen Siedlungsentwicklung des Hauptortes dar.

Der Ortsteil Sinning liegt mit seinem nordöstlichen Siedlungsgebiet in Zone C. Im Süden liegen ökologisch bedeutsame Sumpf- und Moorflächen, die für eine Siedlungsentwicklung nicht in Frage kommen. Eine Entwicklung außerhalb des Lärmschutzbereiches C ist nur mit hohem Aufwand möglich. Das Gebiet Sinning, Am Lohwald im Nordosten stellt den einzig möglichen und sinnvollen siedlungsstrukturelle Ergänzungsansatz dar. Mit der Baufläche in Sinning Forstfeld kann der nördliche Ortsrand des Ortsteils Sinning städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.

Um im Ortsteil Unterhausen den Wohnbauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken, sind auch hier Ausnahmen von den Nutzungskriterien notwendig. Das Gebiet Am Flachsberg ist städtebaulich geeignet und infrastrukturell gut erschlossen.

Um das Gelände der Tilly-Kaserne, das nur im südlichen Teilbereich in Zone Ca liegt, einer sinnvollen Nachfolgenutzung zuführen zu können, ist eine Ausnahme von den Nutzungskriterien erforderlich.

Im Ortsteil Unterhausen ist die Ausweisung Am Flachsberg die einzige Möglichkeit für eine langfristig organische Weiterentwicklung gegeben. Die Bereitstellung von Wohnbauland soll den ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit bieten, am Ort bleiben zu können. Die vorgesehene Fläche Nr. 51 „Am Flachsberg West II“ in Unterhausen (Zone Ca) rundet den Ort ortsplannerisch ab.

Die Fläche Nr. 52 Forstfeld West im Ortsteil Sinning (Zone Ca) füllt die beiden bereits verbindlich erklärten Flächen „47 Sinning Forstfeld“ und „64 Sinning Am Lohwald“ auf. Sie soll mittelfristig Wohnland für Einheimische werden und ist infrastrukturell sehr gut anzubinden.

Am Hauptort Oberhausen soll durch die erweiterte Abrundung Nr. 82 „Strassacker“ (Zone Ci) die organische Entwicklung gewährleistet werden. Es ist infrastrukturell gut erschlossen und soll den ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit bieten, am Ort bleiben zu können.

Gemeinde Rohrenfels

Das Gemeindegebiet wird etwa zur Hälfte der Fläche von dem Lärmschutzbereich überlagert, und zwar von den Zonen A, B und C. Die Ortsteile Ergertshausen, Ballersdorf und Wagenhofen liegen vollständig im Lärmschutzbereich. Das Siedlungsgebiet des Hauptortes wird im nördlichen Teil vom Lärmschutzbereich (Zone Ci) überdeckt. Der Südteil des Hauptortes, der außerhalb des Lärmschutzbereiches liegt, ist wegen seiner Randlage im Donaumoos für eine Bebauung wenig geeignet

Ballersdorf war vor der Gemeindegebietsreform eine selbständige Gemeinde. Der ortsansässigen Bevölkerung von Ballersdorf sollte zugestanden werden, ihren Eigenbedarf an Bauland im Ort befriedigen zu können. Um dieses zu ermöglichen, sind Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen erforderlich.

Der Baulückenschluss am Ostrand von Wagenhofen Mitte wertet das Ortsbild von Wagenhofen deutlich auf. Diese Baufläche ermöglicht nicht nur eine ortsteilbezogene Deckung des für die organische Entwicklung der Gemeinde Rohrenfels erforderlichen Baulandbedarfs, sondern lindert auch den Siedlungsdruck auf das Donaumoos und die Talräume der Aindlinger Terrassentreppe.

Gemeinde Weichering

Das Gemeindegebiet von Weichering wird zu etwa einem Drittel der Fläche vom Lärmschutzbereich (Zonen C und B) überdeckt. Der Südteil des Hauptortes Weichering wird von der Zone Ca überlagert. Die kurzen Entfernungen zu den Städten Neuburg a.d. Donau und Ingolstadt bedingen einen zusätzlichen Siedlungsdruck auf die Gemeinde Weichering. Die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten des Hauptortes sind jedoch sehr beschränkt. Im Norden bildet die Bahnstrecke Ingolstadt – Neuburg a.d. Donau eine Barriere, im Westen liegen in der Nähe mehrere militärische Anlagen, im Süden schafft die B 16 neu eine Einengung und im Osten befinden sich wertvolle landwirtschaftliche Flächen. Eine organische Entwicklung kann nur gewährleistet werden, wenn Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen zugelassen werden.

Die städtebaulich sinnvolle Abrundung im Süden durch die Gebiete Weichering Süd und Weichering Süd II stellt eine der wenigen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung der Gemeinde dar, die auch durch die Verkehrsinfrastruktur (Schiene und Straße) stark eingeschränkt ist.

Bei der südöstlichen Erweiterung der Osterfeldsiedlung um eine Bauzeile kann an die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur im Weg am Südrand der bestehenden Siedlung angeschlossen und die Bebauung nach Süden abgerundet werden. Der geschlossene Charakter der Osterfeldsiedlung bleibt dadurch erhalten.

Zur Begründung der Karte „Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung für den Flugplatz Neuburg/Zell 3 - Ausnahmen von den Nutzungskriterien“ siehe Begründung zu 5.2.