GEMEINDE TODTENWEIS

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9
„Raiffeisensiedlung West“

FLUR-NR: 2381, 2591/7, 2591/8, 2591/9, 2591/10, 2591/11, 2591/12, 2591/13, 2591/14, 2591/15, 2591/16, 2591/17, 2591/18, 2591/19, 2591/20, 2591/21, 2591/23, 2591/24 (TF), 2603 (TF)

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS

INHALT

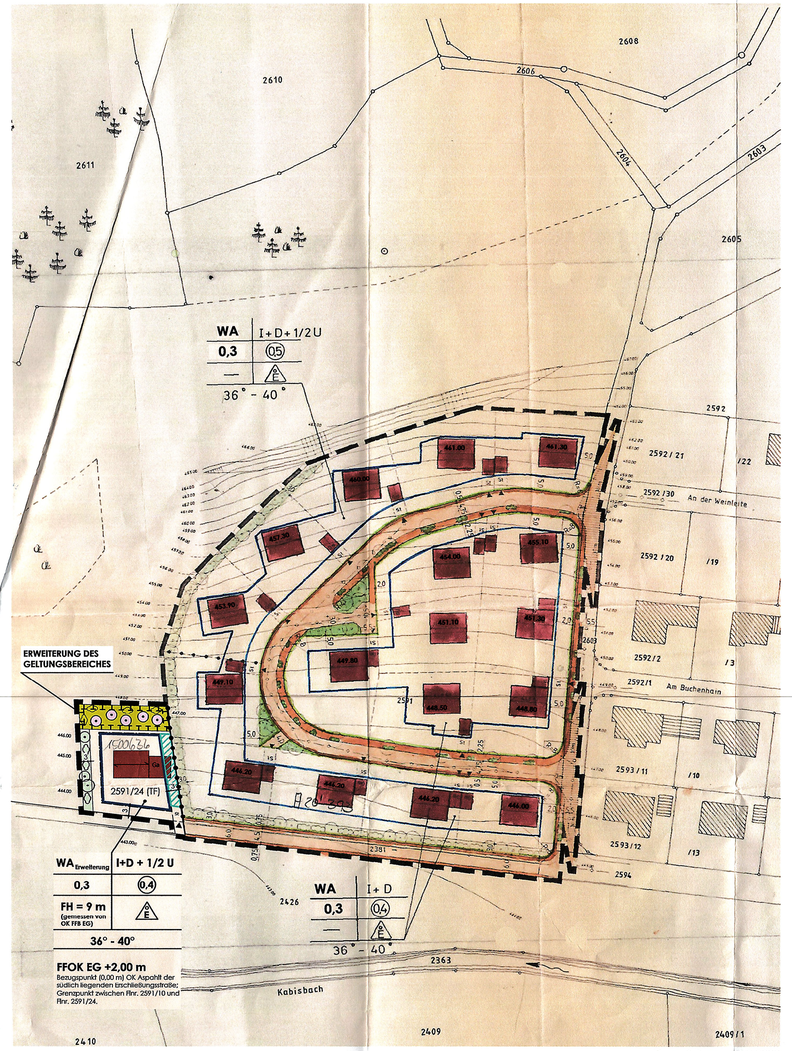
Der Bebauungsplan besteht aus:

- **PLANZEICHNUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Legende)**
- **BEGRÜNDUNG – Allgemein**
- **BEGRÜNDUNG – Umweltbericht**
- **ANHANG zur Begründung: Skizzen zur Höhenfestlegung im Erweiterungsbereich**

herb stadtplanung + landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 · 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 · fax 0 82 71 31 49
walter.herb@t-online.de · www.herb-larc.de

Vorentwurf	04.06.2014
Entwurf	10.09.2014
2. Entwurf	17.03.2015
Fassung	13.05.2015



Planzeichnung M 1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.12.2014 (BGBL. S. 1748) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung BayBO- (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes BayNatSchG - folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 9 "RAIFFEISENSIEDLUNG WEST" 1. Änderung

Um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten wurde die 1. Änderung in die Erstfassung eingearbeitet. Die Erstfassung ist in Schwarz dargestellt, die 1. Änderung in Grün. Die Originalerstfassung vom 15.12.1989 wird durch diese Fassung somit ersetzt.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Ingenieurbüro Karlheinz Rehrm, St. Afra Straße 18, 8901 Todtenweis ausgearbeitete Planzeichnung vom November 1985, geändert April 1989, die zusammen mit den nachfolgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet sowie die vom Landschaftsarchitekturbüro Herb ausgearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2015.

A) FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Füllschema der Nutzungsschablone

1	2		
3	4		
5	6		
7			

1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Geschossflächenzahl
5 Firsthöhe max.
6 Bauweise
7 Dachneigung

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132, 1122), festgesetzt.

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

4. Maß der baulichen Nutzung

(Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB und Paragraph 17 BauNVO)

4.1 I +D — Zwei Vollgeschosse höchstens, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

I +D + 1/2 U — Bei den Gebäuden mit den eingetragenen Erdgeschossfussbodenhöhen 453,90 m, 457,30 m, 460,00 m, 461,00 m und 463,50 m gilt darüber hinaus:

Es wird der Ausbau eines halben Kellergeschosses zugelassen. Dies erfolgt durch die Freilegung einer halben Kellergeschosshöhe auf der talseitigen Fassade.

4.2 0.3 — Grundflächenzahl

4.3 (0,4) (0,5) — Geschossflächenzahl

4.4 Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen.

5. Höhen der Gebäude

5.1 455.10 — OK Erdgeschossfussbodenhöhe

5.2 Falls Wohngebäude nicht an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschlagenen Stelle errichtet werden, ist die Höhenlage im richtigen Verhältnis zum Gelände zu verschieben.

5.3 Die Schnurgerüstabnahme hat mit einer Einmessbescheinigung durch einen privaten Sachverständigen für Vermessung und Bauwesen nach PrüfVBau zu erfolgen.

5.4 Für das Erweiterungsgrundstück wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) auf 2,00 m festgelegt. Der Bezugspunkt (0,00 m) ist die Oberkante Asphalt der südlich liegenden Erschließungsstraße am Grenzpunkt zwischen dem Grundstück mit der Flnr. 2591/10 und dem Erweiterungsgrundstück mit der Flnr. 2591/24.

5.5 Die maximal zulässige Firsthöhe für das $WA_{Erweiterung}$ entspricht 9,00 m über FFB EG OK.

6. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraph 22 und Paragraph 23 BauNVO)

6.1 E — nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise

6.2 Baugrenze

6.2.1 Baufenster Garagen und Nebenanlagen

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Gestaltung der Gebäude

7.1 Hauptfirstrichtung

7.2 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitigen gleichen Neigung von 36° - 40° auszubilden.

Dachgauben sind zulässig, jedoch nicht länger als 1/3 der Dachfläche. Sie müssen mindestens 3,0 m von der Giebelseite des Hauses entfernt sein.

7.3 Für Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 30° zugelassen.

7.4 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind Dachplatten ziegelnaturrot zu verwenden.

7.5 Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,50 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfussbodens des Obergeschosses (OK FFB OG) bis zum Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut.

7.6 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

8. Garagen und Stauräume

(Paragraph 9, Abs. 1, Nummer 4 BauGB)

8.1 Garagen werden an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausdrücklich für zulässig erklärt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor den Garagenzufahrten ist unmittelbar an der Erschließungsstraße eine Stauraumfläche von mind. 5,0 m auszubilden.

8.2 Bei Grenzanbau darf die gesamte Länge des Baukörpers 9,0 m nicht überschreiten. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

8.3 Bei den Gebäuden, bei denen der Ausbau eines halben Kellergeschosses zugelassen ist, kann eine Kellergarage erstellt werden.

8.4 Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 30,0 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

9. Verkehrsflächen

(Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 12 und 13 BauGB)

9.1 Gehweg, Straßenverkehrsflächen

9.2 Ein- und Ausfahrten

10. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen

(Paragraph 9, Abs. 1, Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

10.1 Elektrizität

10.2 Abwasserkanalleitung

11. Grünflächen, Anpflanzungen

(Paragraph 9, Abs.1, Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

11.1 Bäume zu pflanzen

11.2 Sträucher zu pflanzen

11.3 öffentliche Grünfläche

11.4 private Grünfläche zu bepflanzen mit bodenständigen Gehölzen

11.5 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche) ca. 230 m² Die Ausgleichsfläche muss rechtlich gesichert werden. Ein Nachweis hierüber (Grundbuchauszug, Notarurkunde) ist der Gemeinde Todtenweis vor Ausfertigung der Satzung vorzulegen.

11.6 Ansaat einer extensiven Wiesenmischung (z.B. Fa. Rieger Hoffmann RSM 8.1 "Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland")

11.7 Pflanzgebot Obstbäume, 5 Stck, Lokalsorten bevorzugt.

11.8 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Bei der Zusammenstellung sind folgende z.B. Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus mas)
Feldahorn (Acer campestre)	Blutharriegel (Cornus sanguinea)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hasel (Corylus avellana)
Bergulme (Ulmus glabra)	Hundsrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Stieleiche (Quercus robur)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Holunder (Sambucus nigra)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schlehe (Prunus spinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

11.9 In den privaten Grundstücken ist mindestens ein grosskroniger Laubbaum in der Nähe des Hauses (Hausbaum) zu pflanzen.

12. Einfriedungen

12.1 *entfällt*

12.2 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberkante Gehweg bzw. Schutzstreifen, nicht überschreiten; die Sockelmauern dürfen eine maximale Höhe von 0,30 m erreichen und sind in glattem Sichtbeton auszuführen.

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) dürfen nur in geringfügigem Umfang - soweit sie für das Gelände notwendig sind - vorgenommen werden.

13.2 s. unter B) Hinweise und rechtliche Übernahmen Nr. 12 "Denkmalschutz".

13.3 Masszahlen

13.4 Kurvenausrundungen

14. *entfällt*

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. geplante Grundstücksgrenze
3. 2592 — Flurstücksnummern
4. Höhenlinien
5. vorhandene Wohngebäude
6. vorhandene Nebengebäude
7. Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
8. Garagen
9. Stauräume
10. Sichtflächen (von jeder Sichtbehinderung von mehr als 0,90 m über der Straßenoberfläche freizuhalten)

11. **Landwirtschaftliche Immissionen**
Die Erwerber und Besitzer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden bestehenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

12. **Denkmalschutz**
Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Es gilt jedoch zu beachten:
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

Art. 7 Abs. 1 DSchG
[1]Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. [2]Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DschG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. **Abfallentsorgung**
Alle Gefäße zur Abfallentsorgung sind von den Bewohnern des Anwesens mit der Fl.Nr. 2591/24 (TF) selbst zur nächstbefahrenen Straße (hier: Ecke-Lärchenweg / Raiffeisenstraße) zu bringen.

14. **Abwasserbeseitigung**
Durch die vorhandene Geländeneigung von Norden her kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen auf der Fl.Nr 2591/24 führen. Diesbezüglich ist der Bauherr verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen um Schäden an zu errichtenden Gebäuden zu vermeiden. Objektschutzmaßnahmen sind so vorzusehen, dass anfallendes Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet wird. Im Erschließungskonzept der Bauausführung ist dies zu beachten.

Die vorstehende Satzung des Bebauungsplanes tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Todtenweis, den 22. Juni 2015

Konrad Carl
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.12 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2014 hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 18.07.2014 stattgefunden.

Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als auch der Beschluss zur Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Sitzung vom 10.09.2014 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf vom 10.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 18.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Entwurf vom 10.09.2014 hat in der Zeit vom 18.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als auch der Satzungsbeschluss des Entwurfs in der Fassung vom 10.09.2014 erfolgten in der Sitzung vom 11.02.2015.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11.02.2015 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2015 aufgehoben.

Der Beschluss für eine erneute Beteiligung wurde am 17.03.2015 getasst.

Die 3. Beteiligung der Öffentlichkeit am 2. Entwurf vom 17.03.2015 hat in der Zeit vom 18.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden.

Die 3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 2. Entwurf vom 17.03.2015 hat in der Zeit vom 18.03.2015 bis 20.04.2015 stattgefunden.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als auch der Satzungsbeschluss des 2. Entwurfs in der Fassung vom 17.03.2015 erfolgten in der Sitzung vom 13.05.2015

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.05.2015 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung der 1. Änderung erfolgte am 22. Juni 2015
Die 1. Änderung wird mit der Bekanntmachung rechtsgültig.

Todtenweis, den 23. Juni 2015

Konrad Carl
1. Bürgermeister

Gemeinde Todtenweis

Landkreis Aichach-Friedberg

Bebauungsplan Nr. 9 Raiffeisensiedlung West 1. Änderung

Fl.Nr.: 2381, 2591/7, 2591/8, 2591/9, 2591/10, 2591/11, 2591/12, 2591/13, 2591/14, 2591/15, 2591/16, 2591/17, 2591/18, 2591/19, 2591/20, 2591/21, 2591/23, 2591/24, 2603 (TF)

Fassung vom 13.05.2015

Maßstab 1:1000

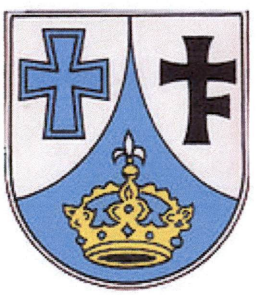
herb stadtplanung + landschaftsarchitektur
walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 24 - fax 0 82 71 31 49
walterherb@t-online.de - www.herb-larc.de

GEMEINDE TODTENWEIS

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9
„Raiffeisensiedlung West“

FLUR-NR: 2381, 2591/7, 2591/8, 2591/9, 2591/10, 2591/11, 2591/12, 2591/13, 2591/14, 2591/15, 2591/16, 2591/17, 2591/18, 2591/19, 2591/20, 2591/21, 2591/23, 2591/24 (TF), 2603 (TF)

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS



BEGRÜNDUNG - Allgemein

herb stadtplanung + landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
walter.herb@t-online.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	04.06.2014
Entwurf	10.09.2014
2. Entwurf	17.03.2015
Fassung	13.05.2015

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „RAIFFEISENSIEDLUNG WEST“

Der Gemeinderat der Gemeinde Todtenweis hat in der Sitzung vom 31.10.2012 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Raiffeisensiedlung West“ um ein Grundstück am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches zu erweitern und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu aktualisieren.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren geändert und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren.

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in der Gemeinde Todtenweis nach wie vor auf hohem Niveau. Die Gemeinde Todtenweis hat im Innenbereich keine verfügbaren Flächen mehr. Ein Grunderwerb von freien Flächen wurde mehrfach versucht, blieb jedoch bisher ohne Erfolg. Eine weitere Dorfentwicklung, welche bezüglich der steigenden Baulandnachfrage dringend notwendig wäre, wäre somit nicht möglich. Eine Studie zur Ermittlung und Bestandsaufnahme ist derzeit geplant. Für die Zukunft wird die Innenentwicklung eine wichtige Rolle spielen. Möglichkeiten der Nachverdichtung und Baulückenschließung sind zukünftige städtebauliche Aufgaben. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist nur mittel - bis langfristig möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher vorgenommen, damit die Bauwerber zügig ihren Bauwunsch realisieren können. Die Marktgemeinde stabilisiert bzw. erhöht ihre Einwohnerzahl und sichert somit ihre Zukunft als vitalen, attraktiven, lebenswerten Ort im ländlichen Raum.

Aufgrund des fehlenden Umweltberichtes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 17.03.2015 der Satzungsbeschluss vom 11.02.2015 aufgehoben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Raiffeisensiedlung West“ sowie die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Todtenweis wurde im 2. Entwurf vom 17.03.2015 erneut zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ausgelegt und am 13.05.2015 als Satzung beschlossen.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- **Erweiterung des Geltungsbereiches in Südwesten (s. Planzeichnung)**

  Die Gemeinde beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes zur Einbeziehung der im Außenbereich befindlichen westlichen Teilfläche der Flur-Nr. 2591/24 der Gemarkung Todtenweis in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Erweiterungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1.070 m² (Baugrundstück ca. 760 m² mit einer 3 m breiten Eingrünung von etwa 80 m² und der Ausgleichsfläche von etwa 230 m²).

  Dem Erweiterungsbereich wird eine eigene Nutzungsschablone zugeordnet:

  „**WA** Erweiterung“, da für dieses Grundstück die FFOK EG eigens definiert wird.

- **Gebietscharakter (s. Festsetzung Nr. 3)**

  Im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzt war ein Reines Wohngebiet. Im reinen Wohngebiet sind jedoch nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Im Reinen Wohngebiet wären somit keinerlei kleinere Gewerbebetriebe möglich (Heimbüros, Internetvertriebe etc.). Um diese „Kleinbetriebe“ im Bestand zu schützen, wurde der Gebietscharakter in ein **Allgemeines Wohngebiet** geändert. Über Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO muss der Gemeinderat und das Landratsamt bei einem möglichen Bauantrag entscheiden.

- **Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung 4.1)**

  Für die Erweiterungsfläche wird I+D+1/2 U festgelegt.

- **Grundflächenzahl (Festsetzung 4.2)**

  Die Grundflächenzahl wurde von 0,25 auf 0,3 angehoben, um dem Bauwunsch Rechnung zu tragen. Die BauNVO lässt hier Spielraum bis zu einer GRZ von 0,4.

- **Ermittlung von Grund- und Geschoßfläche (Festsetzung 4.4)**

  Die Festsetzung wird wie folgt geändert: Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen“. Die Bauherren sollen durch den Bebauungsplan nicht schlechter gestellt werden als durch gesetzliche Vorgaben.

- **OK Erdgeschossfussbodenhöhe (s. Festsetzung 5.1)**

  Der Satz „Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird bei der Schnurgerüstabnahme im Einvernehmen mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg und der Gemeinde Todtenweis festgelegt.“ wird gestrichen.

Folgende neue Festsetzung wird getroffen: „Die Schnurgerüstabnahme hat durch einen privaten Sachverständigen für Vermessung und Bauwesen nach PrüfVBau zu erfolgen.“

Für das Erweiterungsgrundstück wird eine neue Festsetzung definiert: „Für das Erweiterungsgrundstück wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) auf 2,00 m festgelegt. Der Bezugspunkt (0,00 m) ist die Oberkante Aspahlt der südlich liegenden Erschließungsstraße am Grenzpunkt zwischen dem Grundstück mit der Flnr. 2591/10 und dem Erweiterungsgrundstück mit der Flnr. 2591/24. Eine Skizze zur Höhenfestlegung ist der Begründung beigefügt.

Der Satz: „Ein Freistellungsverfahren ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich“ wird gestrichen.

- **Firsthöhe (s. Festsetzung Nr. 5.5)**

  Für die Erweiterungsfläche wird eine Firsthöhe von 9,00 m festgelegt.

- **Baugrenze (s. Festsetzung Nr. 6.2)**

  Die blaue Umrandung stellt nicht die Baulinie sondern die **Baugrenze** dar; dies wurde in der Erstfassung falsch bezeichnet und nun korrigiert.

- **Baufenster Garagen und Nebenanlagen (s. Festsetzung Nr. 6.2.1)**

  Neuer Punkt 4.2.1 in der Satzung: **„Baufenster Garagen“**. Somit wird keine extra Befreiung nötig.

- **Dachform und Neigung von Garagen (s. Festsetzung Nr. 7.3)**

  Gemäß den ursprünglichen Festsetzungen waren Garagen auch nur mit Satteldach zulässig. Es wurde beschlossen, auch Pultdächer zuzulassen, da viele Bauherren heute u.a. auch aus Kostengründen ein Carport mit leicht geneigtem Pultdach planen. Auch für die Belichtung der Nachbargrundstücke ist die Änderung dieser Festsetzung vorteilhaft. Die Neigung wird auf 30° begrenzt.

- **Kniestockhöhe (s. Festsetzungen 7.5)**

  Es wurde folgendes ergänzt: „..., gemessen von der Oberkante des Fertigfussbodens des Obergeschosses (OK FFB OG) bis zum Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut.“

  Die Änderung dient der Normklarstellung. Die Präzisierung war notwendig, da die Erstfassung keinen Bezugspunkt festgesetzt hatte.

- **Garagen und Stauräume (s. Festsetzung Nr. 6.2)**

  Die vorgeschriebene Länge des Baukörpers bei Grenzanbau wird mit 9,0 m in Anpassung an die BayBO 2008 geändert. Ursprünglich waren 8,0 m festgesetzt.

❖ **Ausgleichsfläche (s. Festsetzung Nr. 11.5 bis 11.7 und Planzeichnung)**

Innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Erweiterung sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorzunehmen. Das Baugrundstück besitzt eine Größe von 760 m² (ohne die 3 m breite und 80 m² große Eingrünung im Westen).

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch die Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der bei der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs ermittelten Eingriffsschwere. Für das Plangebiet ergibt sich, hinsichtlich der Einstufung des Gebietes, folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Das Gebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie I** eingestuft.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet.

Daraus ergeben sich laut Matrix folgende Felder:

B I: Als Richtwert für den **Kompensationsfaktor** ergibt sich die Spanne von **0,2 – 0,5** für Gebiete mit geringer Bedeutung für die Natur und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere

Aufgrund von Minimierungsmaßnahmen (breite Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern) wird ein Kompensationsfaktor von **0,3** angenommen.

Daraus ergibt sich eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 228 m², gerundet **230 m²**. Diese wird im Norden des Erweiterungsbereiches im Anschluss an das Baugrundstück angelegt und als Streuobstwiese ausgebildet.

❖ **Einfriedungen (s. Festsetzung Nr. 12.1)**

10.1 wurde ersatzlos ***gestrichen***. Der Text lautete:
„Als Ergänzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen: Holzzäune mit vor den Säulen durchgehenden Latten. Die Lattung darf nur einfarbig und unauffällig gestrichen sein. Zwischen den Grundstücken sind Zäune aus Maschendraht zulässig.“
Die Änderung wurde vorgenommen, um den Bebauungsplan an die geänderten Gestaltungswünsche der Bauherren anzupassen.

- Ehemaliger Punkt 12 unter A) Festsetzungen ***entfällt***. Der Text lautete:

  „**Bewehrung**

  Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder einer aufgrund der Vorschriften des Bebauungsplanes ergangenen vollziehbaren Anordnung einer Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt."

- **Landwirtschaftliche Immissionen (s. Hinweise Nr. 11)**

  Der Text der Festsetzung wurde präzisiert.

- **Denkmalschutz (s. Hinweis Nr. 12)**

  Punkt 11.2 wurde überarbeitet, aktualisiert und als neuer Punkt 12 in den Teil B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verschoben.

- **Abfallentsorgung (s. Hinweise Nr. 13)**

  Unter der Nr. 13 (Hinweise) wurde ein neuer Punkt aufgenommen.

- **Abwasserbeseitigung (s. Hinweise Nr. 14)**

  Unter der Nr. 14 (Hinweise) wurde ein neuer Punkt aufgenommen.
  Die Ergänzung stellt einen Hinweis an den Bauherrn auf mögliche Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser dar.

- Die Überschriften **Paragraph 1** und **Paragraph 2** ***entfallen***.

- Aktualisierung der **Präambel**

- Aus B) Hinweise und rechtliche Übernahmen wurde B) Hinweise und **nachrichtliche** Übernahmen.

HINWEIS: Die Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind farblich markiert!

GEMEINDE TODTENWEIS

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9
„Raiffeisensiedlung West“

FLUR-NR: 2381, 2591/7, 2591/8, 2591/9, 2591/10, 2591/11, 2591/12, 2591/13, 2591/14, 2591/15, 2591/16, 2591/17, 2591/18, 2591/19, 2591/20, 2591/21, 2591/23, 2591/24 (TF), 2603 (TF)

GMKG. TODTENWEIS; GEMEINDE TODTENWEIS

BEGRÜNDUNG - Umweltbericht

herb stadtplanung + landschaftsarchitektur

walter herb
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
walter.herb@t-online.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf	04.06.2014
Entwurf	10.09.2014
2.Entwurf	17.03.2015
Fassung	13.05.2015

INHALT

A EINLEITUNG 4

1. BESCHREIBUNG DER PLANUNG 4

1.1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS (KURZDARSTELLUNG) 4

2. ÜBERGEORDNETE PLÄNE 6

B BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE 9

3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS DER ERHEBLICH BEEINFLUSSTEN FLÄCHEN 9

3.1 Schutzgut Mensch 9

3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 10

3.3 Schutzgut Boden 10

3.4 Schutzgut Wasser 11

3.5 Schutzgut Klima / Luft 11

3.6 Schutzgut Landschaftsbild 12

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 12

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 13

4. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 13

4.1. Schutzgut Mensch 13

4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 13

4.3 Schutzgut Boden 14

4.4 Schutzgut Wasser 14

4.5 Schutzgut Klima / Luft 14

4.6 Schutzgut Landschaftsbild 15

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 15

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG 15

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH 15

6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS 15

7. ART UND AUSMAß VON UNVERMEIDBAREN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 16

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN 16

D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING 17

9. ERGEBNIS DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 17

10. BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE (PRÜFMETHODEN) 17

10.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 17

10.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 17

10.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 17

11. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 17

E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 17

12. LITERATUR 19

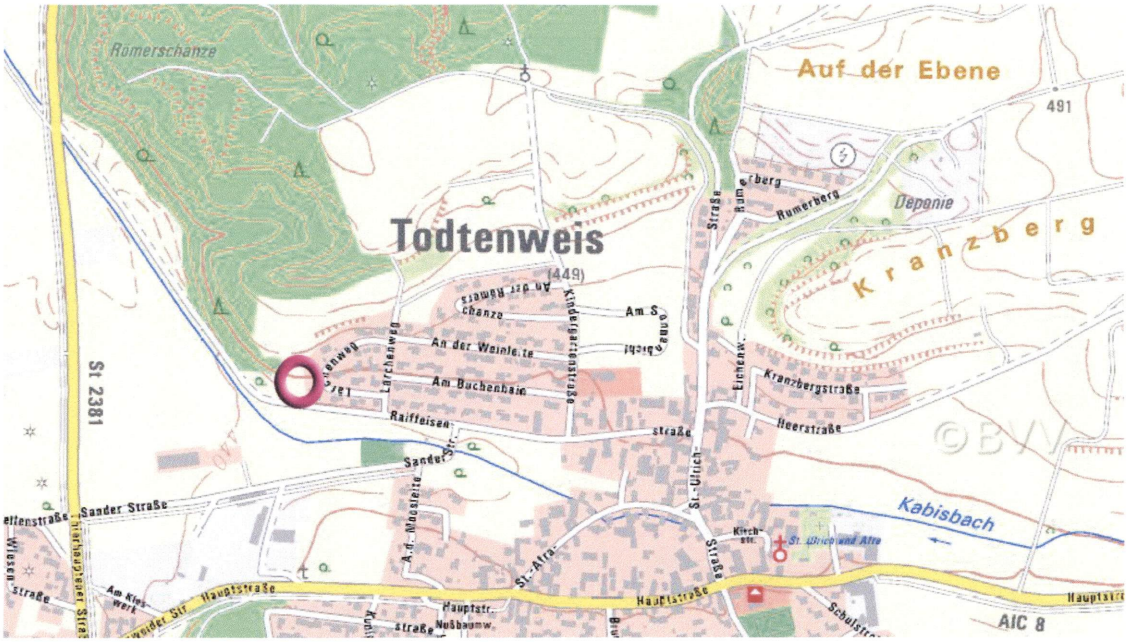
A EINLEITUNG

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Todtenweis hat beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Raiffeisensiedlung West“ um ein Grundstück am südwestlichen Ende des Geltungsbereiches zu erweitern und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu aktualisieren.
Einbezogen wird die im Außenbereich befindliche westliche Teilfläche der Flur-Nr. 2591/24 der Gemarkung Todtenweis in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Erweiterungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1.070 m² (Baugrundstück ca. 760 m² mit einer 3 m breiten Eingrünung von etwa 80 m² und der Ausgleichsfläche von etwa 230 m²).

Lage o. M. : Übersichtskarte der Gemeinde Todtenweis mit Verortung des Erweiterungsbereiches des B-Planes
Quelle: Bayern Atlas

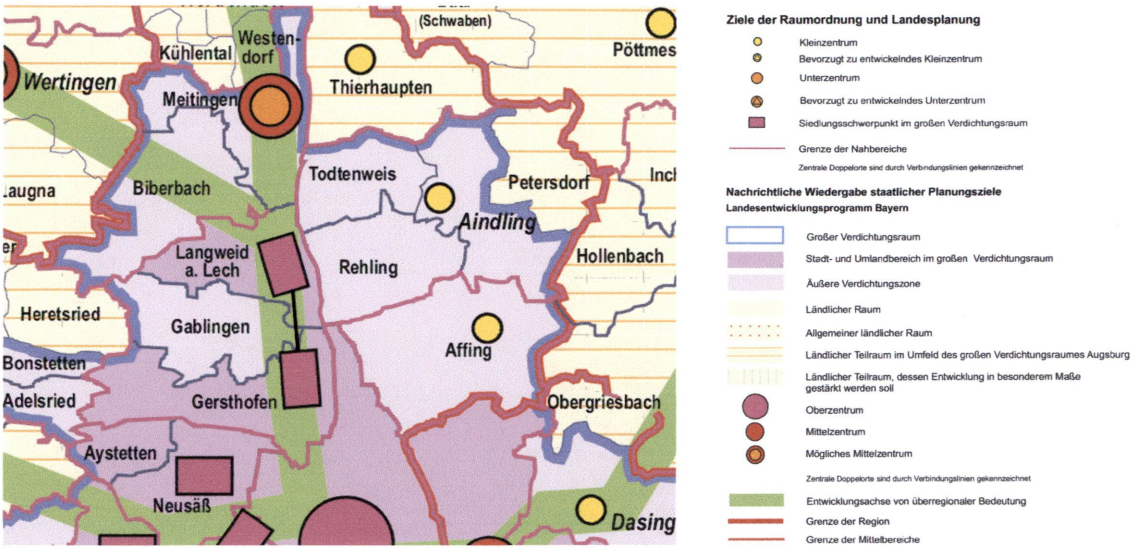


Lage o. M. : Verortung der Erweiterungsfläche des B-Planes im der amtlichen Karte
Quelle: Bayern Atlas

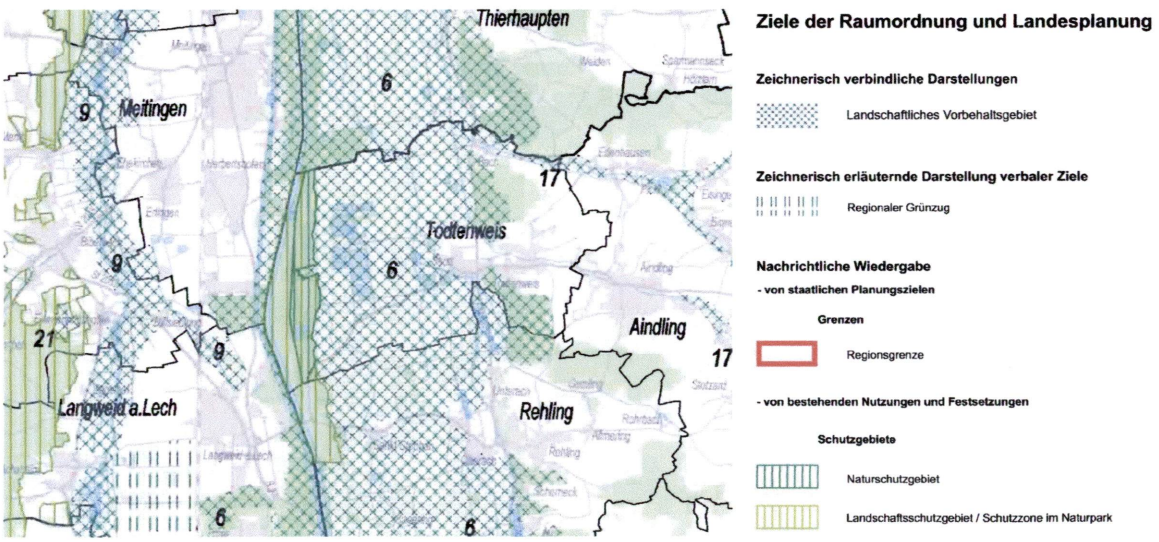
Lage o. M. : Verortung der Erweiterungsfläche des B-Planes im Luftbild
Quelle: Bayern Atlas

2. Übergeordnete Pläne

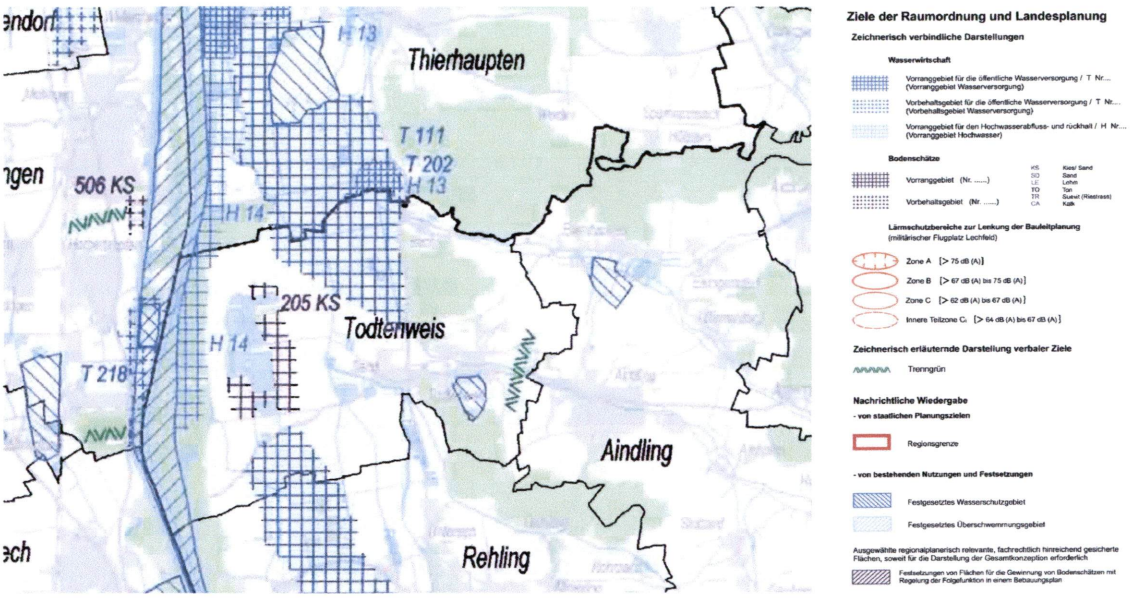
Regionalplan Region Augsburg (9)



Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur Regionalplan Augsburg mit Legende



Ausschnitt aus der Karte 3 Natur Regionalplan Augsburg mit Legende

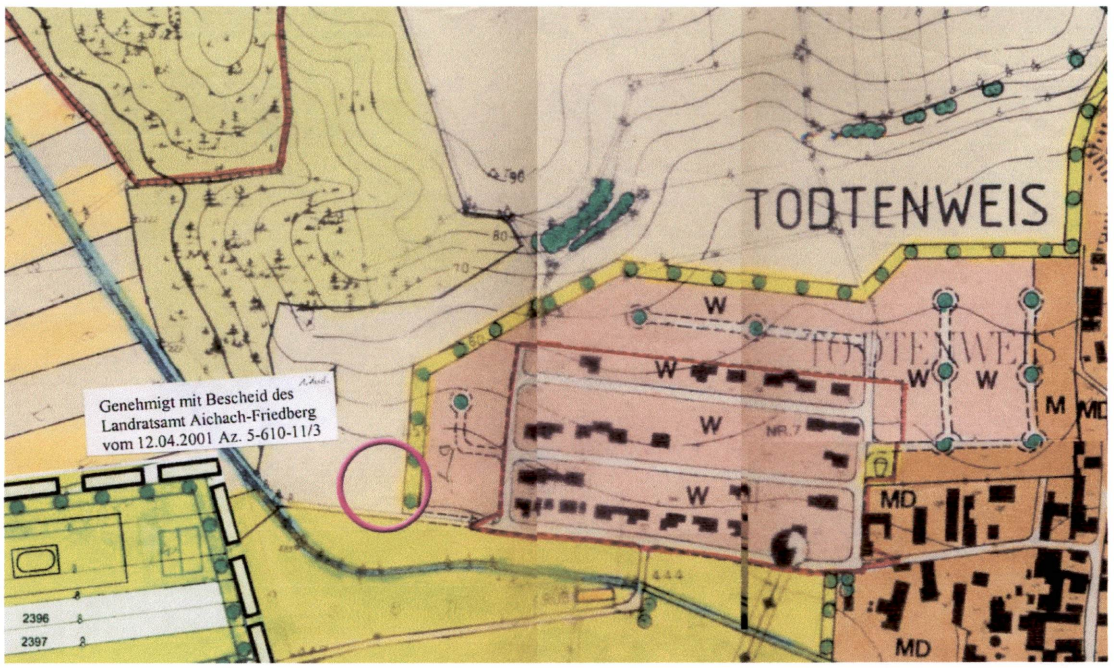


Ausschnitt aus der Karte 2a Siedlung Regionalplan Augsburg mit Legende

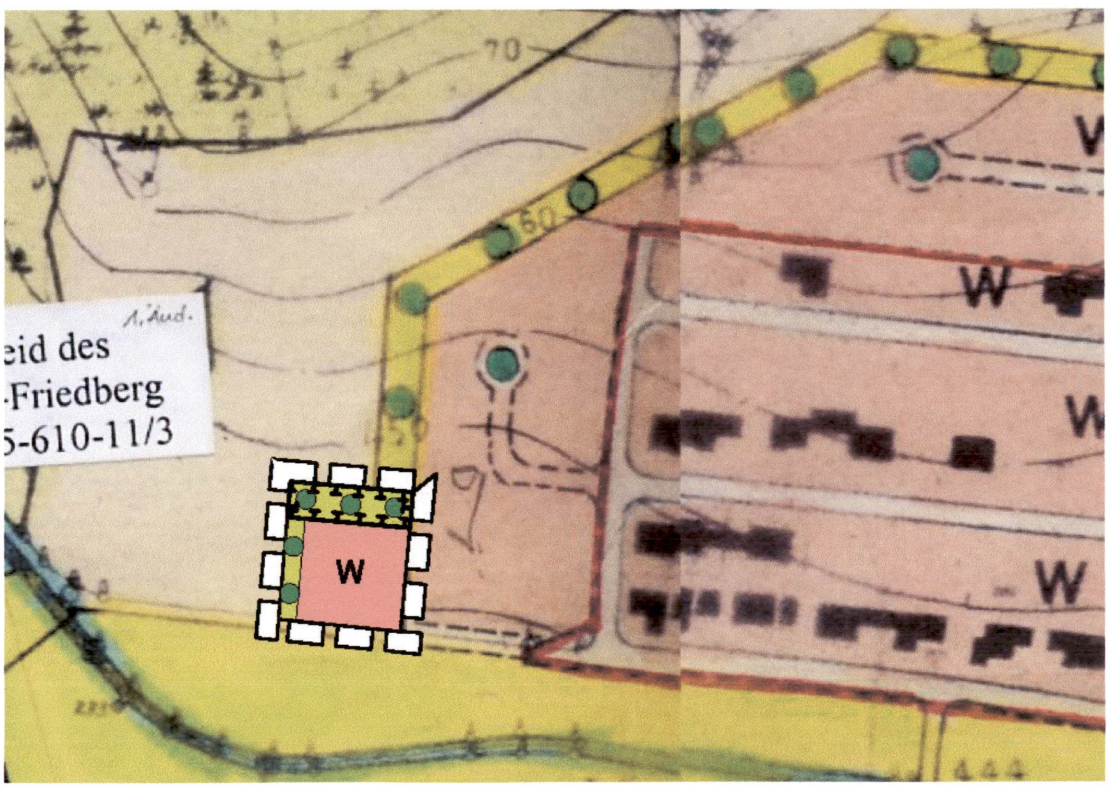
Im Regionalplan Augsburg sind keine einschränkenden Aussagen bezüglich des geplanten Änderungsbereiches getroffen. Die Gemeinde Todtenweis liegt in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg.
Die Entwicklung dieses Teilraums soll nachhaltig gestärkt werden.
Das Plangebiet liegt in keinem sensiblen Landschaftsbereich.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Todtenweis verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren (§8 Abs. 3 BauGB) zum 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 9 „Raiffeisensiedlung West“ den aktuellen Zielen angepasst.
Derzeit ist die Teilfläche der betroffenen Flurnummer 2591/24 zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen, grenzt aber im Osten an Wohnbaufläche an. Südlich schließen die Grünflächen um den Kabisbach an.
Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert, dass die landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche mit Eingrünung und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewidmet wird.



Plandarstellung: Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan M 1: 5000
mit Darstellung Bestand Fl. Nr. 2591/24 (TF) – Gmkg. Todtenweis



Planzeichnung Änderung Flächennutzungsplan M 1: 2500
Fl. Nr. 2591/24 Teilfläche, Gmkg. Todtenweis

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Im Geltungsbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst. Im Nahbereich befinden sich westlich entlang des Kabisbaches ein lokal bedeutsames Schilfröhricht (7431B1020).

Kartengrundlage o. M. : Arten- und Biotopschutzprogramm Bayerns ABSP, Landkreis Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung , Stand März 1999

B BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE

3. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

3.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Erweiterungsfläche für den Bebauungsplan liegt am Rande eines ruhigen Wohngebietes in dörflichem Umfeld am westlichen Ortsrand von Todtenweis.
Für die Naherholung bedeutsame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland).
Für den Geltungsbereich bestehen kaum Verkehrsimmissionen durch angrenzende Straßen. Die Raiffeisenstraße wird fast ausschließlich von Anliegern genutzt.
Gelegentliche Immissionen sind durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten und im ländlichen Umfeld üblich.

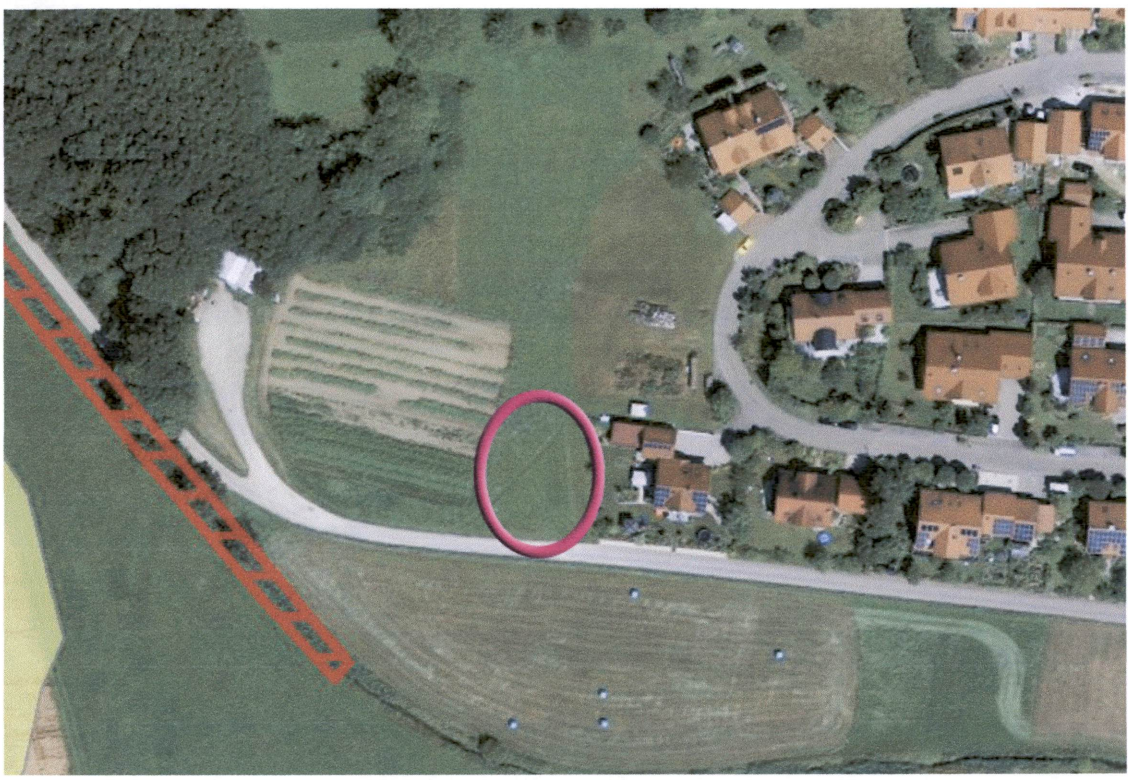
Bewertung

Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches hat auf Grund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung der Bewohner der umliegenden Wohnbebauung. Gemäß der Aussage der Gemeindeverwaltung wird der Hang im Erweiterungsbereich wohl zum Schlittenfahren genutzt.

3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die von der geplanten Wohnbebauung betroffene Fläche wird momentan als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Grün- oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.
Amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Arten der Artenschutzkartierung sind ebenfalls nicht vorhanden.
Die nächstgelegene Biotopstruktur liegt etwa 40 m westlich der Erweiterungsfläche. Es handelt sich um ein lokal bedeutsames Schilfröhricht entlang des Kabisbaches.



Luftbild mit Verortung der Untersuchungsflöche und Biotopstrukturen
Quelle: FIS-Natur online

Bewertung

Die als Intensivgrünland genutzte Fläche ist als artenarm einzustufen und weist keine bedeutenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz auf. Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere sind nicht vorhanden, ebenso finden sich dort keine Gehölzstrukturen.

3.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.
Die landwirtschaftliche Standortkarte gibt für die Fläche als landwirtschaftliche Eignung absolutes Grünland mit starker Hangneigung an.

Naturraum und Geologie
Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe und zählt somit zu der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platten.
Vorzufinden ist vor allem Lößlehm.

Boden
Gemäß der Bodenkarte ist tiefgründiger, schwach lehmiger Sandboden im geplanten Erweiterungsbereich vorzufinden.

Bewertung
Der Boden im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Intensivgrünland) anthropogen verändert.
Es muss kein wertvoller Ackerboden für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

3.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer
Es ist kein natürliches Oberflächengewässer im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Der Kabisbach als nächstgelegenes Gewässer befindet sich etwa 50 m südwestlich.

Grundwasser
Es können keine Angaben zum Grundwasserniveau und der Grundwasserfließrichtung gemacht werden.

Überschwemmungsgebiete
Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets oder eines wassersensiblen Bereiches.

Niederschlagswasserabfluss
Durch das Gefälle der leichten Hanglage strebt das Niederschlagswasser den Hang nach unten.

Bewertung
Es besteht keine Überschwemmungsgefahr. Bei Starkregenereignissen kann jedoch von Norden her durch die leichte Hangneigung Oberflächenwasser angeschwemmt werden.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung
Das lokale Klima im Lechtal weicht nur bezüglich der Niederschlagsmenge geringfügig positiv von den bayerischen Mittelwerten ab: Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 850-900 mm (Messwerte der Klimastation Schwabmünchen, Agrarmeteorologisches Messnetz Bayern).
Das Untere Lechtal wird als mäßig feucht und mäßig kühl (bis mild) und damit klimatisch leicht begünstigt dargestellt. Die jährlichen Niederschlagsmengen im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe bewegen sich um 700 mm. Der Trockenheitsindex, eine Maßzahl die Trockenheit der Luft betreffend, beträgt 35 – 40 mm/C. Somit kann das Klima als mäßig trocken charakterisiert werden und weist leicht subkontinentale Züge auf.

Die Vegetationsperiode im Untersuchungsgebiet beginnt etwa am 4.- bis 6. April und beträgt etwa 150 Tage.
Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C.
Durch die aktuelle Klimaverschiebung und -erwärmung bedingt, sind diese Daten aber zu relativieren.
Das Plangebiet selbst kann aufgrund der relativ geringen Größe, der Nutzung und des Fehlens von Vegetationsstrukturen nicht als Kaltluft bildende Fläche bezeichnet werden.

Bewertung
Das Plangebiet stellt in geringem Maße eine Kaltluft ableitende Fläche dar.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung
Das Erweiterungsgrundstück liegt nördlich der Raiffeisenstraße und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Im Norden und Westen schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Osten schließt die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Raiffeisensiedlung West“ an. Südlich schließen die Grünflächen um den Kabisbach an.
Die in der Aindlinger Terrassentreppe liegende Erweiterungsfläche fällt von Norden nach Süden von etwa 447.50 m üNN bis auf etwa 444 m m üNN (ca. 3,50 m Höhenunterschied auf etwa 37 m Länge).
Der Ortsrand ist im betroffenen Bereich nur lückenhaft eingegrünt.

Bewertung
Auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine landschaftstypischen, landschaftsbildprägenden oder ursprünglichen Elemente.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung
Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes ist nach bisherigem Kenntnisstand kein Bau- oder Bodendenkmal verzeichnet.

Bewertung
Eine Betroffenheit kulturhistorischer Bodendenkmäler kann somit ausgeschlossen werden.

Allgemein ist jedoch immer zu beachten:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten,

die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DschG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.
Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

4. Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

4.1. Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöht. Die Auswirkung ist als unerheblich einzustufen.
Die Verträglichkeit mit der Landwirtschaft kann angenommen werden, da sich die Immissionen im normalen Maß ländlicher Ortsrandlage bewegen.
Das Schutzgut Erholung und Freizeit ist nur gering betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung hat, abgesehen von der winterlichen Nutzung als Schlittenhügel.
Bewertung: geringe Betroffenheit des Schutzgutes

4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Arten der Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Die artenarme Intensivgrünlandfläche weist keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf.
Es muss keine naturschutzfachlich sensible oder wertvolle Fläche für die Erweiterung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden.
In der näheren Umgebung befinden sich zwar Biotopstrukturen (Schilfröhricht entlang des Kabisbachs), diese werden jedoch durch die geplante Wohnbebauung nicht negativ beeinflusst.
Durch die geplante Begrünung und Gartenfläche sowie die im Geltungsbereich liegende Ausgleichsfläche werden durch Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Wiesenflächen die Strukturvielfalt erhöht und neue Lebensräume geschaffen. Der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Mensch wird damit langfristig aufgewertet.
Bewertung: geringe Betroffenheit des Schutzgutes

4.3 Schutzgut Boden

Die Realisierung der Erweiterung des Bebauungsplanes hat Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche sowie die Nutzungsänderung der Fläche zur Folge.
Die natürliche Ertrags-, Speicher, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird im Bereich der Bebauung und der versiegelten Fläche zerstört. Im Bereich der Garten-, Eingrünungs- und Ausgleichsfläche ist von einer Verbesserung der Situation auszugehen, da hier Wiesen-/Rasenflächen und Gehölzbestände entwickelt werden (Bodenbewuchs).
Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen.
Bewertung: mittlere Betroffenheit des Schutzgutes

4.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.
Durch die im Zuge der Erschließung und der Errichtung des geplanten Wohnhauses im Bereich der Erweiterungsfläche notwendige Bodenversiegelung wird die natürliche Wasserversickerung behindert. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Erweiterungsfläche jedoch gering.
Schadstoffeinträge durch Baumaschinen oder andere Fahrzeuge sind durch die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften auszuschließen.
Einträge ins Grundwasser erfolgen nicht.
Im Bereich der Begrünung, der Ausgleichsfläche und der zukünftigen Gartenfläche wird die Situation deutlich verbessert.
Durch die vorhandene Geländeneigung von Norden her kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen auf der Flurnummer 2591/24 führen. In die Satzung des Bebauungsplanes wurde diesbezüglich die Formulierung aufgenommen, dass der Bauherr verpflichtet ist, geeignete Maßnahmen zu treffen, um Schäden an zu errichtenden Gebäuden zu vermeiden. Objektschutzmaßnahmen sind so vorzusehen, dass anfallendes Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet wird. Im Erschließungskonzept der Bauausführung ist dies zu beachten.
Bewertung: geringe Betroffenheit des Schutzgutes

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine überlokalen Frischluftschneisen durch die Nutzungsänderung betroffen. Das Plangebiet selbst stellt nur sehr geringfügig eine Kaltluft bildende Fläche dar. Die Staubentwicklung sowie die Luftverschmutzung durch Baufahrzeuge oder andere Fahrzeuge sind begrenzt. Die lokale Verdunstungsrate wird durch die Überbauung und Versiegelung geringfügig verändert.
Durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet entstehen neue Biotopstrukturen, die zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität ebenso beitragen wie die Bepflanzungen der Eingrünung und der zukünftigen Gartenfläche. Die vorgesehenen Pflanzflächen wirken somit klimatisch ausgleichend.
Bewertung: geringe Betroffenheit des Schutzgutes

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Einfamilienhausbebauung gliedert sich an die vorhandene Wohnbebauung an und bildet zukünftig in diesem Bereich den neuen Ortsrand. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Eingriffs verändert, aber aufgrund eines neu hinzukommenden Wohnbaugrundstückes nicht gravierend beeinträchtigt. Die Art der Bebauung und die angestrebte Eingrünung der Erweiterungsfläche entsprechen dem dörflichen Charakter des umliegenden Wohngebietes. Durch die Begrünung mit heimischen Gehölzarten und die Anlage der kleinen Streuobstwiese, die im Rahmen der Ausgleichserfordernis im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche geplant ist, wird der Ortsrand mittelfristig aufgewertet.
Durch Baustelleneinrichtungen können kurzfristige Beeinträchtigungen entstehen.
Bewertung: geringe Betroffenheit des Schutzgutes

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Geschützte Kulturgüter sind im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes nicht vorhanden, somit entstehen keine Auswirkungen.
Bewertung: keine Betroffenheit des Schutzgutes

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Durchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Für Teilbereiche (Eingrünung, Ausgleichsfläche) wird die ökologische Verfassung verbessert.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten bleiben, da hier kein Baurecht besteht.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG, AUSGLEICH

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Die GRZ im Plangebiet ist auf 0,3 begrenzt.
Es sind Pflanzungen heimischer Gehölzarten festgesetzt. Es wird vor allem Wert auf eine dörfliche Ortsrandbegrünung gelegt. Die baulichen Festsetzungen sind angelehnt an die Merkmale der bestehenden Gebäude, die hier bereits den dörflichen Charakter des Ortsrandes prägen.
In Bezug auf das Landschaftsbild ist zu erwähnen, dass die Höhenentwicklung des geplanten Wohngebäudes begrenzt wurde. Bezüglich der Höhenfestlegung wurde zudem eine erläuternd Skizze als Anhang der Begründung beigelegt.

7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen in der Versiegelung bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen des Bodens verloren.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Erweiterung sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorzunehmen. Das Baugrundstück besitzt eine Größe von 760 m² (ohne die 3 m breite und 80 m² große Eingrünung im Westen).

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch die Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der bei der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs ermittelten Eingriffsschwere. Für das Plangebiet ergibt sich, hinsichtlich der Einstufung des Gebietes, folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Das Gebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie I** eingestuft.
Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet.
Daraus ergeben sich laut Matrix folgende Felder:

B I: Als Richtwert für den **Kompensationsfaktor** ergibt sich die Spanne von **0,2 – 0,5** für Gebiete mit geringer Bedeutung für die Natur und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere

Aufgrund von Minimierungsmaßnahmen (breite Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern) wird ein Kompensationsfaktor von **0,3** angenommen.

Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (nicht ausgleichspflichtig: Eingrünung 80 m²) • Kompensationsfaktor	**760 m²** **x 0,3**
	= 228 m² ***Gerundet* = 230 m²**

Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 228 m², gerundet **230 m²**. Diese wird im Norden des Erweiterungsbereiches im Anschluss an das Baugrundstück angelegt und als Streuobstwiese ausgebildet.

Die Wiese wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Extensivwiese ausgebildet. Zu verwenden ist geeignetes Saatgut wie z.B. die RSM 8.1 "Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland" der Fa. Rieger

Hofmann. Es sind 5 Obstbäume, vorzugsweise Lokalsorten zu pflanzen. Als zusätzliche Begrünung sind heimische Straucharten zu pflanzen.

D ALTERNATIVEN, METHODIK, MONITORING

9. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht geprüft.

10. Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

10.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Todtenweis sowie eine Ortsbegehung des überplanten Gebiets als auch die Abfrage einschlägiger online-Kartendienste.

10.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

10.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind auf Grund des geforderten groben Prüfrasters nicht aufgetreten. Weitergehende Aussagen sind auf Grund des Detaillierungsgrads der Planung nicht möglich.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für das Plangebiet sind keine spezifischen Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Nach Fertigstellung des geplanten Wohngebäudes im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch die Anlage der Begrünung sowie der Ausgleichsfläche zu überprüfen.

E ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Todtenweis plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Raiffeisensiedlung West“, die im Wesentlichen die Erweiterung des Geltungsbereiches um ein weiteres Baugrundstück darstellt.
Der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von etwa 1.070 m² der Flurnummer 2591 (24) am westlichen Ortsrand von Todtenweis.

Das Erweiterungsgrundstück liegt nördlich der Raiffeisenstraße und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen auf dem Grundstück. Im Norden und Westen schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Osten schließt die Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Raiffeisensiedlung West“ an. Südlich schließen die Grünflächen um den Kabisbach an.
Als am Wesentlichsten mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriff stellt die Versiegelung dar, die sich nachteilig auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirkt.
Bedeutende naturschutzfachliche Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden.
Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist von einer weitgehend umweltfreundlichen Einbeziehung des Gebietes in den Landschaftsraum auszugehen.
Es sind insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf die Landschaft erwarten.
Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt.
Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung und der Anlage der Ausgleichsfläche einer Überwachung unterzogen werden.
Das Plangebiet hat keine kulturhistorische Bedeutung.
Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Schutzgut	**Auswirkungen**
Boden	mittlere Betroffenheit
Wasser	geringe Betroffenheit
Klima/Luft	geringe Betroffenheit
Tiere und Pflanzen	geringe Betroffenheit
Mensch	geringe Betroffenheit
Landschaft	geringe Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Zustandes von Natur und Landschaft, der Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12. Literatur

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Erläuterungen, München 1986

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG, Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, INSTITUT FÜR VEGETATIONSKUNDE UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Die potentielle natürliche (PNV) Vegetation Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, GeoFachdatenAtlas online (Bodeninformationssystem Bayern)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, Informations-/ Kartendienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)

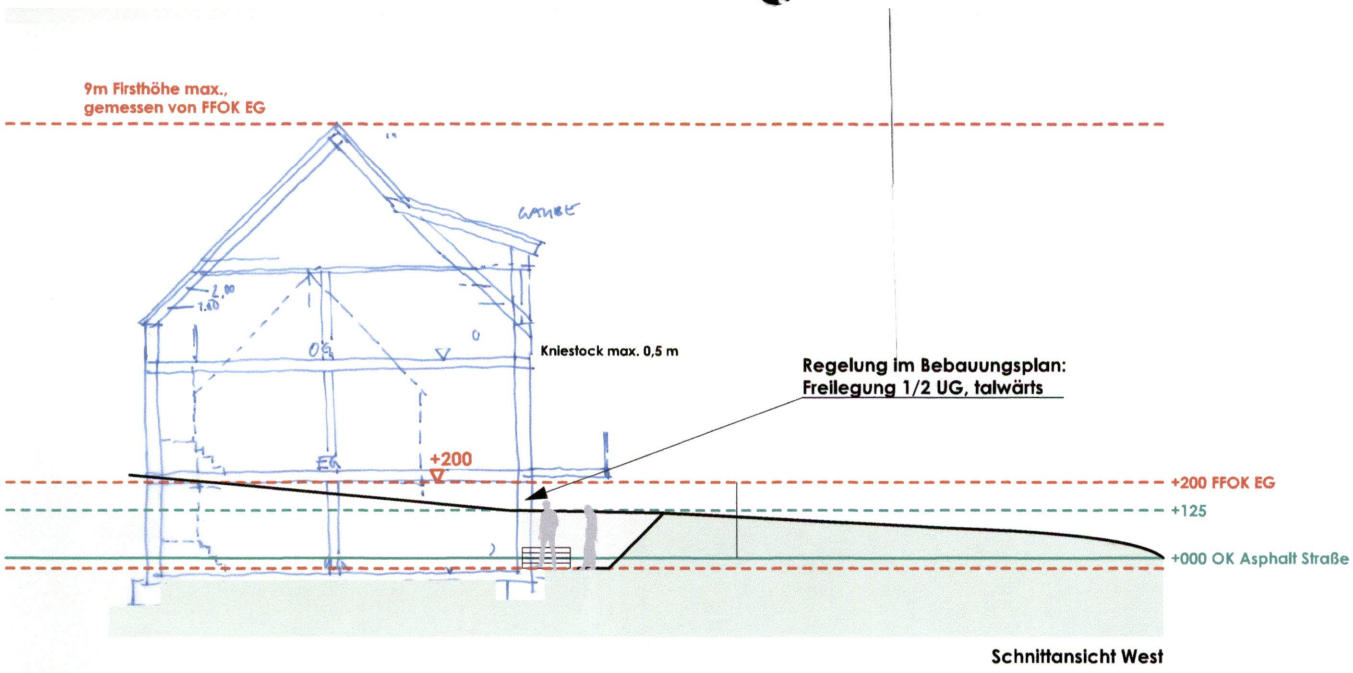
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, September 1999

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2003

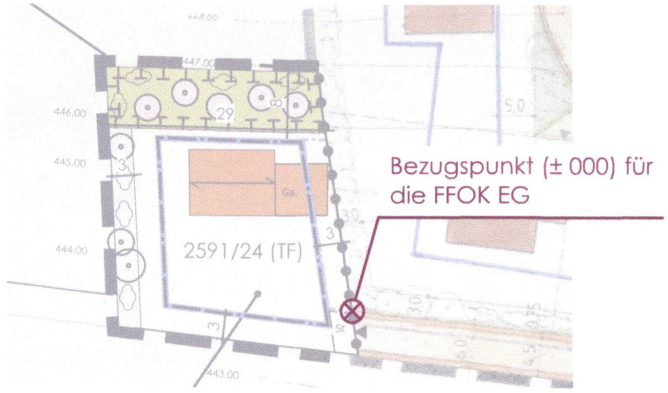
BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Augsburg, Stand März 1999

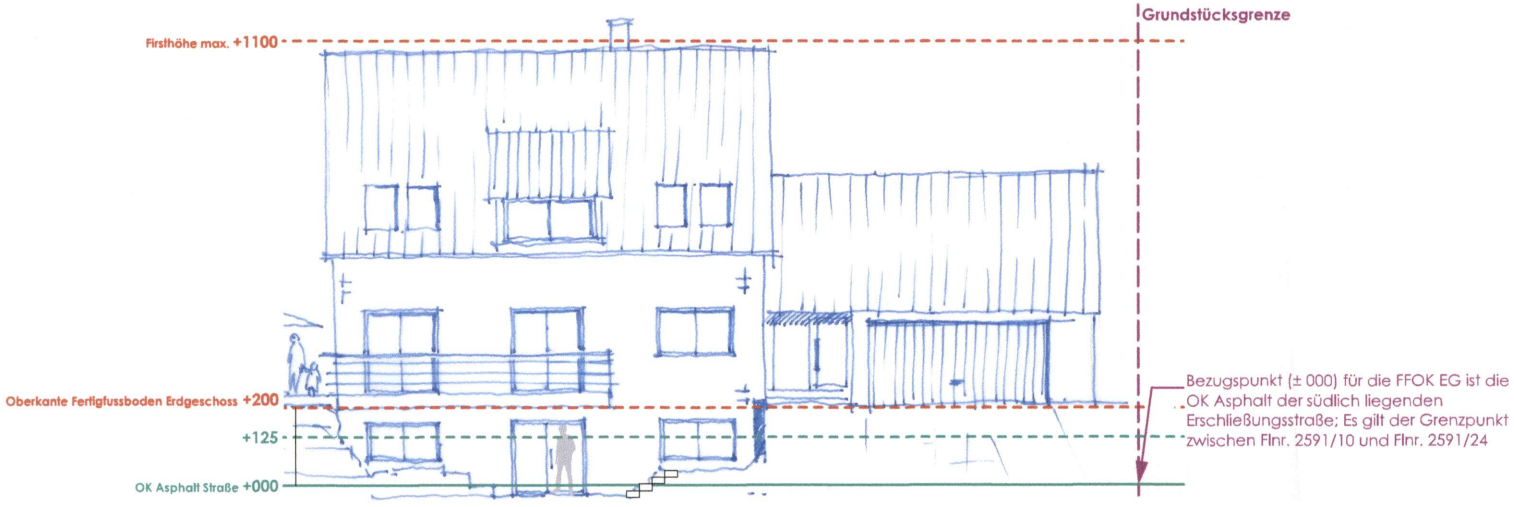
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung vom 01.03.2010 (Inkrafttreten)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg



Schnittansicht West





Ansicht Süd

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG
Skizzen zur Festlegung der Höhen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes "Raiffeisensiedlung West" 1. Änd.
M 1:200
Fassung vom 13.05.2015

herb stadtplanung +
landschaftsarchitektur