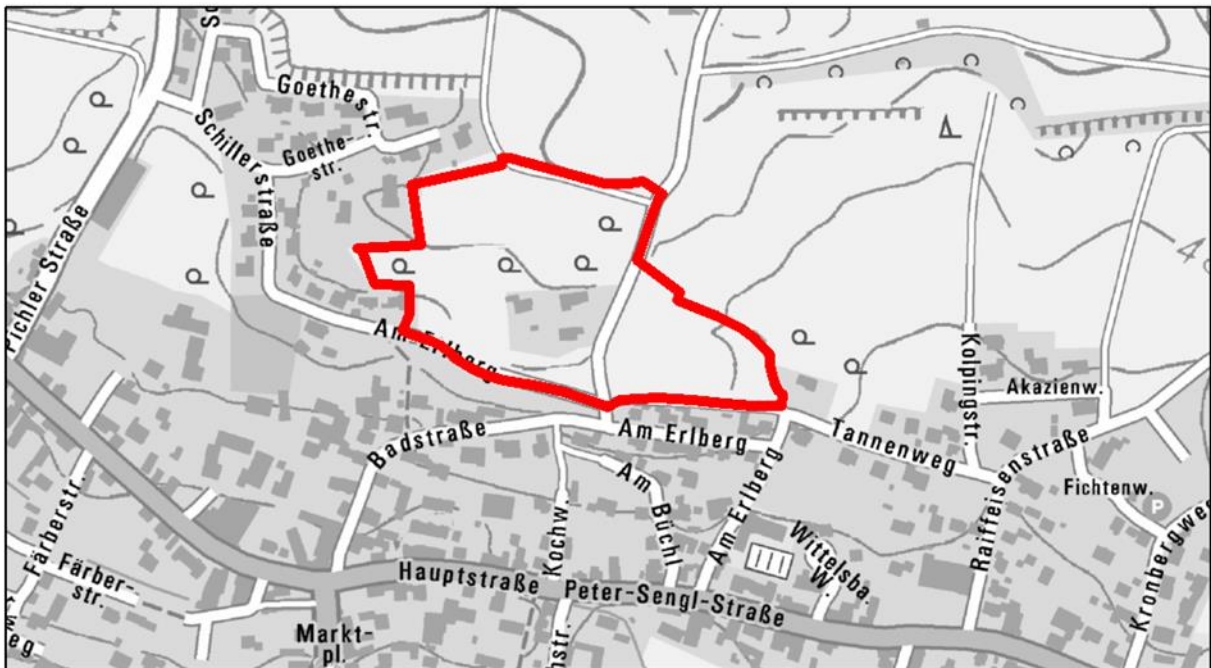




1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Am Erlberg“



TEIL C

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fassung vom 02.05.2017

Markt Aindling
Marktplatz 1
86447 Aindling

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
2.	Städtebauliche Erfordernis / Konzept	5
3.	Beschreibung des Planungsbereiches	6
3.1	Lage und Bestand	6
3.2	Schutzgebiete	6
3.3	Wasser, Grundwasser	6
3.4	Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	7
4.	Übergeordnete Ziele	7
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2	Regionalplan Region 9	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Demographische Entwicklung	9
5.	Ziele der Planung	9
6.	Begründung zu den wesentliche Auswirkungen der Planung sowie den einzelnen Festsetzungen	11
6.1	Grundzüge der Planung	11
6.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.3	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	14
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.3	Baugrenzen	16
6.3.4	Fläche für Nebenanlagen	16
6.3.5	Abstandsflächen	17
6.3.6	Bauweise, Dachformen	17
6.3.7	Immissionsschutz	18
6.3.8	Dachbegrünung	18
6.3.9	Geländeveränderungen	19
6.3.10	Einfriedung, Sichtschutzwände	19
6.3.11	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung	19
6.3.12	Verkehrsflächen	20
6.3.13	Flächen für Versorgungsanlagen	20
6.3.14	Grünflächen	21
6.3.15	Geh- Fahrt und Leitungsrecht	22
6.3.16	Hangwasser, Regenwasser	22
6.3.17	Altlasten	23
7.	Eingriffsregelung	25
8.	Flächenstatistik	25

Umweltbericht	26
1. Bestandsaufnahme und Bewertung	26
1.1 Potentiell natürliche Vegetation	26
1.2 Boden.....	26
1.3 Wasser	27
1.4 Klima, Luft.....	28
1.5 Arten und Biotope	28
1.6 Landschaftsbild	29
1.7 Mensch	30
1.8 Kultur- und Sachgüter.....	30
1.9 Zusammenfassung der Bestandsbewertung	30
2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	31
2.1 Arten- und Biotope	31
2.2 Boden.....	31
2.3 Wasser	31
2.4 Klima, Luft.....	31
2.5 Landschaftsbild	32
2.6 Schutzgut Mensch	32
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	32
3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	33
4. Prognose des Umweltzustandes bei nicht Durchführung des Vorhabens	34
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34
5.1 Erfassen und Bilanzieren des Eingriffs	34
5.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	35
6. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37
7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
8. Monitoring.....	37
9. Zusammenfassung.....	38
10. Anlagen.....	38
10.1 Anlage 1	38
11. Gutachten.....	39
12. Literatur.....	39

1. Anlass

Der Markt Aindling beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Aindling „Am Erlberg“ neue Wohnbauflächen auszuweisen. Für den Bereich wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe ist ein wesentliches Ziel der Planung die Einpassung der geplanten Wohnbebauung in das natürliche Gelände.

Der erste Preis des Wettbewerbes soll nun bauleitplanerisch entwickelt werden. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen, wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst neben dem Wettbewerbsgebiet auch südlich angrenzende Flächen, die teilweise bereits mit Einzelhäusern bebaut sind. Hier soll die Bebauung ergänzt werden.

Im Nordwesten soll gleichzeitig ein Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf entwickelt werden, auch dieser Bereich ist im Umgriff enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3,8 ha.

Inzwischen wurde die Erschließung des Baugebietes erstellt. Bei einer Kontrolle der Höhen der Erschließungsstraßen und des Geländes wurde festgestellt, dass die hergestellten Höhen zum Teil wesentlich über den ursprünglich geplanten Höhen liegen. Um das geplante Maß der baulichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Wandhöhen beibehalten zu können, muss die Planung an die geänderte Höhenlage angepasst werden. Diese ist Gegenstand der vorliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes.

Inhalte der ersten Änderung sind:

Die jetzt bestehenden neu vermessenen Geländehöhen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Sie werden als natürliche Geländeoberfläche definiert.

Die Höhen der Gebäude werden ausschließlich durch die Festsetzung der Wandhöhe in Metern über Normalnull festgelegt.

WA 1, WA 3:

Die Höhenlage der Gebäude wurde an die Höhenlage der Straße und des Geländes angepasst. Zusätzlich wird für die Höhengestaltung der Gebäude durch die ausschließliche Festsetzung der Wandhöhen in Metern über Normal Null mehr Spielraum zugelassen. Das zulässige Maß der Geländeänderung wird ebenfalls an die aktuelle Geländesituation angepasst.

WA 4:

Da sich das Straßenniveau im Bereich der öffentlichen Erschließung für das WA 4 nicht wesentlich geändert hat, wird die Höhenlage der Gebäude in diesem Bereich beibehalten. Die Einbindung des Baukörpers in das Geländenniveau wird dadurch unverändert zur ersten Fas-

sung des Bebauungsplanes erhalten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde damals durch die Einpassung des Baukörpers ins Gelände minimiert. Eine Platzierung des massiven Baukörpers an dieser exponierten Stelle war aus städtebaulicher Sicht nur unter der Maßgabe einer Minimierung der Wandhöhen vertretbar. Die Höhenfestsetzungen wurden in enger Abstimmung mit der Planung des Gebäudes festgelegt, wobei zur Sicherstellung des Erhalts des Landschaftsbildes die Höhenfestsetzungen relativ eng gefasst wurden. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch den Baukörper keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung entsteht.

WA 2:

Es werden die Wandhöhen zur Vereinheitlichung der Festsetzungen ebenfalls in Meter über Normal Null festgesetzt. Dazu wurden die bestehenden Gebäude mit Trauf- und Firsthöhen eingemessen und als Hinweis in den Plan aufgenommen.

WA 1 Nebengebäude, Garagen

Für die Platzierung der Garagen im geneigten Gelände wird die abweichende Bauweise festgelegt. Es darf die zulässige Wandhöhe an den Grenzen um maximal einen Meter auf 50 % der Gebäudelänge überschritten werden, dadurch können Garagen in den Flächen für Nebenanlagen platziert werden. Da die Grundstücke eine ausreichende Größe besitzen und die Grenzen der Nebenanlagen zu einem großen Teil an öffentliche Flächen angrenzen, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarn durch die abweichende Bauweise nicht gegeben.

Zur besseren Verständlichkeit werden die Schnitte angepasst.

Die 1. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan vollständig.

2. Städtebauliche Erfordernis / Konzept

Der Markt Aindling weist eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen, insbesondere im Hauptort auf. Dies ist u. a in der guten infrastrukturellen Ausstattung begründet.

Um ausreichend Wohnraum bereitstellen zu können, wurde bereits in den vergangenen Jahren Wohnbauland entwickelt. Trotzdem ist die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich, da im Innenbereich nicht ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen bzw. diese nicht aktiviert werden können und der Bevölkerungszuwachs ungebrochen ist. Zur Förderung der Innenentwicklung plant der Markt Aindling die Erstellung eines Flächenkatasters. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung durch die gezielte Ansprache der Eigentümer u.a. durch Bürgerversammlungen und Informationsschreiben vorangetrieben.

Um den vorhandenen Wohnraumbedarf jedoch zeitnah zu befriedigen und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken ist eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig.

Um jedoch eine deutliche Zunahme von Bauflächen im FNP zu verhindern, werden 1,9 ha, der im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen insbesondere östlich des Bebauungsplanumgriffs zurückgenommen. Diese Fläche steht der Ausweisung von ca. 2,0 ha Wohnbauflächen

im Bebauungsplan gegenüber. Durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es somit nicht zu einer wesentlichen Mehrung der Bauflächen im Gemeindegebiet. Die zurückgenommenen Bauflächen werden im FNP als Grün- bzw. landwirtschaftlich Flächen dargestellt.

Die geplanten Wohnbauflächen grenzen nördlich an den Altort an und liegen damit relativ nahe am Ortszentrum. Die geplante Bebauung schließt die Lücke zwischen der vorhandene Bebauung im Westen und der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung im Osten.

Der Altort ist mit Ausnahme des zu entwickelnden Gebietes bereit auf allen Seiten von Wohnbauflächen umgeben. Gleichzeitig stellen sie aufgrund der südexponierten Hanglage eine attraktive Wohnlage dar.

Die vorhanden Grün- und Geländestrukturen werden erhalten und tragen dem Ziel des Regionalplanes, der eine Freihaltung der Hangkanten der Aindlinger Terrassentreppe von Bebauung vorsieht Rechnung.

3. Beschreibung des Planungsbereiches

3.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Marktes Aindling und schließt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich wird von Süden nach Norden von der Ortsverbindungsstraße von Aindling nach Binnenbach durchzogen.

Mit Ausnahme der drei westlich der Ortsverbindungsstraße vorhandenen Wohnhäuser ist das Gebiet derzeit unbebaut.

Das Gelände fällt in einem leichten Hang überwiegend nach Süden. Die Flächen im äußersten Osten sind steil nach Osten geneigt. Das Gelände ist insbesondere aufgrund der Topographie durch mehrere in Ost-West- Richtung verlaufende Geländeversprünge gegliedert. Diese sind überwiegend mit artenreichen Feldhecken teilweise mit vorgelagerter Krautschicht bewachsen. Auch entlang der Ortsverbindungsstraße, die im Einschnitt verläuft sind Heckenstrukturen vorhanden.

Die dazwischenliegenden Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete vorhanden.

3.3 Wasser, Grundwasser

Es liegen keine Informationen zum Grundwasserstand vor. Aufgrund der Hügellage ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Stellenweise sind insbesondere in Hangbereichen lokale Sickerwasseraustritte bekannt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

3.4 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken Nr. 1073, 1073/3 und 1073/4 Gemarkung Aindling teilweise eine Altlastenverdachtsflächen (Kataster- Nr. 77100819). Hier wurden im östlichen Teil, nördlich der Straße vereinzelt Sperrmüll- und Bauschuttablagerungen festgestellt (KLING CONSULT 2012). Entsprechend der Erhebung ist insgesamt davon auszugehen, dass Ablagerungen allenfalls unsystematisch ausgeführt wurden. Das Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze wurde als sehr niedrig eingestuft, das Gefährdungspotential für den Pfad Boden- Grundwasser als mittel. Die Gefährdungseinschätzung hinsichtlich des Grundwasser bezieht sich im Gutachten allerdings überwiegend auf den Teil des Flurstücks Nr. 1073, der südlich der Straße und damit außerhalb des Änderungsbereiches liegt.

Der Umgang mit der Altlastenthematik ist unter Punkt 6.3.16 beschrieben.

4. Übergeordnete Ziele

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013) verankert:

Das Gemeindegebiet des Marktes Aindling ist im LEP als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt.

Raumstruktur

2.1.2 (G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten.

2.1.6 (G) Bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte können als Grundzentren beibehalten werden.

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

2.2.6. (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass Sie ihre Funktion als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Siedlungsstruktur

3.1. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3. (G) Eine Zersiedlung der Landschaft, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen sollen vermeiden werden.

3.3. (Z) Neue Siedlungsstrukturen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Natur und Landschaft

7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

4.2 Regionalplan Region 9

Der Markt Aindling ist gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg dargestellt.

A III Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte

1 (Z) Der Markt Aindling ist im Regionalplan Augsburg (Region 9) als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) festgelegt.

BI Natur, Landschaft, Wasserwirtschaft

1.4 (Z) In den erosionsgefährdeten Gebieten,.. auf der Aindlinger Terrassentreppe .., soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden.

3.3. (Z) Die [...] sickerfeuchten Talhänge [...] auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen erhalten werden.

7.2 (Z) Im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

B V Siedlungswesen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird.

1.3. (Z) Terrassenränder wie z. B. die Aindlinger Terrassentreppe sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

4.3 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nur Im Südwesten ist im FNP eine „sonstige Grünfläche“ vorhanden. Daran schließt sich im Osten ein allgemeines Wohngebiet an. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind als zu erhalten dargestellt. Entlang der vorhandenen Ortsränder ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

In der im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im Flächennutzungsplan, um eine wesentliche Mehrung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet durch die vorliegende Bebauungsplanung zu verhindern 1,9ha im FNP dargestellter Wohnbauflächen zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen dargestellt. Durch das Vorhaben kommt es somit nicht zu einer wesentlichen Mehrung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Erschlossen werden die Bauflächen durch die bereits in Nordsüdrichtung verlaufende vorhandene Straßentrasse. Von dieser sind nach Westen und Osten Abzweige zur Erschließung der Wohnbauflächen geplant.

Zur Gliederung des Baugebietes und zum Erhalt der topographischen Struktur und des Gehölzbestandes werden die hangparallel verlaufenden Gehölz und Rankenstrukturen überwiegend erhalten und als solche im FNP dargestellt.

4.4 Demographische Entwicklung

Der Markt Aindling hat derzeit mit Ortsteilen 4.518 Einwohner, wobei ca. 2.400 im Hauptort wohnen. Insbesondere aufgrund der guten Ausstattung mit Infrastruktur verzeichnete der Markt Aindling eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen. Die sich vermutlich auch noch fortsetzen wird.

Laut Demographie Spiegel Bayern (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATEN-VERARBEITUNG 2011) ist zwischen dem Jahr 2009 und dem Jahr 2021 mit einer Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 300 Personen auf 4.590 Einwohner prognostiziert. Daraus wird deutlich, dass der Zuwachs der Bevölkerung deutlich über der Prognose liegt.

5. Ziele der Planung

Um insbesondere den Zielen des Regionalplanes (B V 1.3 Z), die Hangkanten der Aindlinger Terrassentreppe von Bebauung freizuhalten wurde besondere Wert auf den sensiblen Umgang mit dem bestehenden Gelände und den Erhalt der Gehölzstrukturen gelegt. So werden

die steilen Hangkanten als zusammenhängende Struktur überwiegend von Bebauung freigehalten (LEP 7.1.4 G).

Sickerfeuchte Hänge, wie auf Fl. Nr. 1073/4 und /3 am südlichen Rand des Geltungsbereiches werden entsprechen Regionalplan (BI 3.3. Z) erhalten.

Die Bebauung wird am Hauptort angeordnet in relativer Nähe zum Ortszentrum und mit Fußwegeverbindung angebunden. Beides trägt zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens bei (RP B V 1.1. G) und stellt die Versorgung der Bürger mit zentralörtlichen Einrichtungen sicher (LEP 2.2.5 G).

Die geplanten Bauflächen schließen sich an die vorhandene Bebauung an. Hierdurch u.a. dem Ziel des LEP (3.3. Z) Rechnung getragen.

Die Verkehrserschließung wurde flächensparend konzipiert (LEP 3.1. G).

Gleichzeitig ergibt sich durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheit auf 12 Stück die Möglichkeit eine Quartiersplatz und öffentlich nutzbare Grünflächen zu entwickeln.

städtebauliche Ziele:

- Entwicklung von Wohngebieten, die an den Altort angeschlossen sind und durch Grünzüge gegliederte werden
- Maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen (12 Wohneinheiten) für Einzelhäuser in attraktiver südexponierter Lage
- WA 4 Maßvolle Entwicklung eines Gebäudes für Personen mit besonderem Wohnbedarf
- WA 1 Entwicklung von zweigeschossigen Baukörpern
- WA 2 Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung
- WA 3 Entwicklung von zweigeschossigen Baukörpern mit Flachdach mit der Möglichkeit der Ausbildung eines zurückversetzten Staffelgeschoss
- Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen (Quartierplatz im WA 1, öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion im WA 2).
- Weitgehender Erhalt des natürlichen Geländes durch Einbettung der Gebäude ins bestehende Gelände durch entsprechende Höhenfestsetzungen, Reduzierung der Eingriffe in das natürliche Gelände
- Staffelung der Gebäude dadurch Sicherstellung der Aussicht in die freien Landschaft für alle Gebäude
- Gute fußläufige Anbindung der geplanten Baugebiete an das Ortszentrum

Naturschutz:

- Erhalt der Eigenart der Landschaft durch Sicherung der vorhandenen Geländekanten und der Gehölzstrukturen
- Einbettung der Bauflächen in die vorhandenen Landschaftsstrukturen
- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt von Grünflächen im Baugebiet und als Ortsrandeingrünung als Zäsur zur bestehenden Bebauung

6. Begründung zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie den einzelnen Festsetzungen

6.1 Grundzüge der Planung

Welche Festsetzungen die Grundzüge der Planung betreffen, ist in der Begründung zu den einzelnen Festsetzungen explizit erwähnt. Hiervon ist ausdrücklich eine Befreiung bei der Bauantragstellung nicht möglich. Eine Ausnahme ist nur denkbar, wenn ohne eine Befreiung ein besonderer Härtefall entstehen würde und das Vorhaben dem Grundgedanken der Planung nicht entgegensteht.

6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet liegt beiderseits der Ortsverbindungsstraße Aindling Binnenbach und wird über diese erschlossen. Im westlichen Gebiet endet die Erschließungsstraße beim geplanten Seniorenzentrum. Zur Sicherstellung der Erschließung des WA4 insbesondere für Müllfahrzeuge und die Feuerwehr wird eine öffentliche Verkehrsfläche zum Wenden bereitgestellt.

Im östlichen Bereich wird die Erschließungsstraßen an den Tannenweg angeschlossen. Nach dem in diesem Bereich nur sechs Baugrundstücke geplant sind ist keine wesentliche Verkehrszunahme im Bereich des Tannenweges zu befürchten.

Die Erschließungsstraße wird von Niveau so gestaltet, dass eine Erschließung des nordöstlich des WA 4 gelegenen Stadels weiterhin möglich ist.

Die Bauflächen im Westen (WA1) sind über ein Fußwegenetz an das Ortszentrum und an die Ortsverbindungsstraße angebunden. Teilweise wird auch entlang der Ortsverbindungsstraße ein Fußweg entwickelt.

Abwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Abwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Das Abwasser wird in die Kläranlage in Todtenweis eingeleitet. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohngebäuden wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der Kläranlage kurzfristig ausreichen. Gleichzeitig wird derzeit eine mögliche Erweiterung der Kläranlage geprüft, um dauerhaft ausreichende Kapazitäten zu schaffen.

Abwasserbeseitigung

Der Kanal wird als Trennsystem hergestellt. Für die Kanalführung sind in der Planzeichnung entsprechende Dienstbarkeiten bzw. die Führung der Trassen in öffentlichen Straßenflächen vorgesehen.

Für sämtliche Bauflächen wird zur Entlastung des Regenwasserkanals die Errichtung von Regenwasserzisternen bzw. Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im WA 2 gilt dies nur für die neu zu errichtenden Gebäude.

Im WA 1 wird, um einer Abflussverschärfung zusätzlich entgegen zu wirken, südlich der Baufläche ein ökologisch gestaltetes Regenrückhaltebecken bzw. eine Mulde festgesetzt. Die erforderlichen Flächen stehen im Bereich der Grünfläche G1 zur Verfügung. Das Becken dient der Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen als auch des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers.

Im WA 3 stehen für die Niederschlagswasserbeseitigung keine Flächen zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Kanal entsorgt.

Im Bereich des WA 4 ist die Regenrückhaltung vom Eigentümer entsprechend der Regeln der Technik bzw. den Vorgaben des WWA /LRA selbst umzusetzen. Auch hier ist südlich der Baufläche die Errichtung eines ökologisch gestalteten Regenrückhaltebeckens bzw. einer Mulde vorgesehen. Hierfür stehen südlich des WA 4 im Bereich der privaten Grünflächen Flächen zur Verfügung. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird über die versiegelte Fläche errechnet. Es müssen jedoch mindestens 50 m³ Rückhaltevolumen geschaffen werden.

Wildabfließendes Hangwasser

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken geäußert, dass durch das Vorhaben die bestehende bzw. die geplante Bebauung durch wildabfließendes Hochwasser gefährdet werden könnte. Dieser Anregung wurde u.a. durch eine Erörterung des Themas bei einem Ortstermin nachgegangen. Die Prüfung des Sachverhalts kommt zu folgendem Ergebnis:

Gefährdung der geplanten Bebauung durch Hangwasser

Das Gelände oberhalb des geplanten WA 1 im westlichen Teil des Geltungsbereiches fällt tendenziell nach Norden. Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist nördlich der geplanten Bebauung eine Senke vorhanden.

Aufgrund der Topographie ist daher nicht mit abfließendem Hangwasser aus Flächen oberhalb des geplanten Baugebietes ins Planungsgebiet bzw. rechnen. Eine Gefährdung des Planungsgebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Gefährdung der umliegenden Bebauung durch Hangwasser

Wie oben beschrieben verhindert die Topographie die Entstehung von wildabfließendem Hangwasser.

Zusätzlich ist geplante Wohngebiet ist fast vollständig von breiten zu erhaltenden bzw. geplanten Grünflächen umgeben. Diese stellen eine Zäsur zwischen geplanter und vorhandener Bebauung dar. Die Grünflächen reduzieren den Oberflächenabfluss, bremsen mögliches anfallendes Oberflächenwasser und versickern einen Teil des Oberflächenwassers.

Das geplante Baugebiet wirkt sich daher auf die umliegenden Grundstücke in Bezug auf hangabfließendes Niederschlagswasser nicht nachteilig aus. Auch eine Gefährdung der umliegenden Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Aus den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes gehen ebenfalls keine Hinweise auf negative Auswirkungen für das Baugebiet bzw. seine Umgebung durch Hangwasser hervor.

Eine vollständige Beschreibung der im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von wildabfließendem Hangwasser ist Punkt 6.3.16 zu entnehmen.

Wasserversorgung:

Da die Baugebiete WA 1 und WA 4 höhenmäßig nur geringfügig unter dem bestehenden Hochdruckbehälter liegt, sind hier teilweise Druckerhöhungsanlagen für die Privatgrundstücke erforderlich.

Stromleitung

Das Gebiet war von West nach Südost von einer Stromleitung gequert. Dies wurde inzwischen abgebaut.

Immissionsschutz

Nördlich der geplanten Bebauung befindet sich ein Sendemast mit Funkanlagen diverser Mobilfunkanbieter. Aufgrund des Abstandes der Anlage zur Wohnbebauung und der nach Angaben der Bundesnetzagentur angegebenen Sicherheitsabstände sind keine negativen Auswirkungen der Anlage auf die geplante Wohnbebauung zu befürchten. Die Werte der 26. BImSchV werden eingehalten.

Nutzung der Solarenergie

Für die geplanten Gebäude sind, mit Ausnahme des WA 2, Flach- bzw. Pultdächer festgesetzt. Die Neigung der Dächer wurde insbesondere aus städtebaulichen Gründen für Flachdächer auf 5 ° und für Pultdächer auf 7° beschränkt. Die Firstrichtung ist in Ost-West-Richtung festgelegt. Die zulässige Neigung der Module von Solar- bzw. PV-Anlage beträgt einschließlich Dachneigung maximal 10°.

Um die direkte Sonneneinstrahlung auf der Südfassade optimal zu nutzen, ist es zweckmäßig das Pultdach zur hangabgewandten Seite zu neigen und somit die südausgerichtete Fassade zu vergrößern.

Aufgrund der Ausrichtung der Gebäude ergibt sich überwiegend eine Nordost-Ausrichtung der Dächer. Eine Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist trotzdem möglich. So beträgt bei einer Nord-Ost ausgerichteten Dachfläche der prozentuale Anteil vom maximalen Ertrag von Solaranlagen 84 %. Im Vergleich dazu ist auf süd- und südostausgerichteten Dächern ein maximaler Ertrag von 93 % möglich. Dies zeigt, dass die Nutzung der Solarenergie auch bei dieser Dachneigung möglich und sinnvoll ist (vgl. Punkt 3.7 der textlichen Festsetzungen unter Hinweise).

Der Ertrag auf der Dachfläche reduziert sich leicht, gleichzeitig kann aber die direkte Sonneneinstrahlung auf der Südfassade besser genutzt werden.

Da die Dachausrichtung nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist, steht es dem Bauherren frei, die Dachausrichtung zu wählen.

6.3 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Sowohl der Bereich der geplanten Wohnbebauung (WA 1, 2, 3) als auch des WA 4 (Wohnraum für Personen mit besonderem Wohnbedarf) werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe sind sowohl städtebaulich als auch aufgrund möglicher Emissionen unerwünscht. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Im WA 4 wird teilweise Wohnen für Personen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt. Hierbei ist an den Wohnbedarf von Menschen, die aufgrund ihres Alters oder aufgrund von Einschränkungen auf besondere Wohnformen oder eine besondere Ausstattung der Wohnungen angewiesen sind gedacht. Zulässig sind dabei auch Räumlichkeiten und Einrichtungen, die diesem Wohnzweck dienen wie z. B. Gemeinschaftsräume oder ein Bewohnercafé. Im Übrigen liegt dem geplanten Gebäude das Konzept „Wohnen 50 +“ zu Grunde um in der 3. Generation in der eigenen komfortablen Wohnung durch entsprechende Ausstattung möglichst lange selbständig bleiben können.

In Aindling gibt es bereits Einrichtungen bzw. Wohnungen für diesen Personenkreis der Bedarf an derartigem Wohnraum steigt jedoch stetig, insbesondere durch die demographische Entwicklung.

Im WA 4 entsteht ein massiver Gebäudekomplex. Dieses doch dominant wirkende Gebäude ist aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung unter anderem für Personen mit besonderem Wohnbedarf nötig, da zum einen die Barrierefreiheit gewährleistet und zum anderen Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden müssen. Die Art der Nutzung im WA 4 wird daher als Grundzug der Planung definiert.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet befindet sich in einer exponierten Hanglage oberhalb der Aindlinger Terrassentreppe. Aufgrund der Lage und der Naturraumausstattung ist deshalb ausschließlich lockere Wohnbebauung mit großzügig bemessenen Grundstücken verträglich. In einem Wettbewerb hat sich die Gemeinde ausdrücklich zu dieser lockeren Bebauung entschlossen. Aufgrund der Hanglage soll eine gezielte Höhenbegrenzung der Gebäude das Einfügegebot in den sensiblen Landschaftsraum sichern. Die Gebäude sollen sich harmonisch in die vorhandenen Hanglagen integrieren. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhen der Gebäude) sind somit wichtige Grundzüge der Planung. Eine Befreiung hiervon im Bauantrag ist nur möglich, um einen nicht beabsichtigten Härtefall auszuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche und der maximalen Wandhöhe (vgl. Schemaskizze auf der Planzeichnung) zur Begrenzung der Höhe des Baukörpers geregelt. Die maximale Wandhöhe wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Sie begrenzt die Höhe der Gebäude. Hierdurch wird eine einheitliche Höhenentwicklung der Bebauung sichergestellt.

Als maximale Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand definiert. Bei Pultdächern wird als Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut auf der Traufseite (niedriger Wandseite) festgelegt.

Um gleichzeitig zu große Einschnitte ins natürliche Gelände zu verhindern wird die maximal zulässige Höhe der Geländeänderung festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Regelung der Vollgeschosse nicht nötig, da diese bereits durch die Anzahl der Wohnungen, die festgesetzten Wandhöhen und Dachneigungen begrenzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist somit ausreichend definiert.

Im WA 3 und im WA 4 wird zur Errichtung von Staffelgeschossen eine zusätzliche maximale Wandhöhe (WH Staff) festgesetzt. Gleichzeitig wird das Maß, um das die Außenwände nach innen versetzt werden müssen festgelegt, um eine zu massive Erscheinung der Gebäude zu verhindern. Die maximal zulässige Fläche der Staffelgeschosse ist im WA 4 mit 350 m² festgesetzt. In den anderen Bereichen ergibt sich die maximale Fläche der Staffelgeschosse durch das Maß, des Zurückversetzens der Außenwand.

WA 1

Es wird eine zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung im WA 1 ist es Gebäude zu entwickeln, die maximal zweigeschossig in Erscheinung treten. Die maximale Wandhöhe wird in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die nördliche Bauzeile wurde vom Niveau ca. einen halben Meter abgesenkt, dadurch tritt die Bebauung aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und dem nach Norden ansteigenden Gelände von Norden kaum in Erscheinung. Sie wird dadurch optimal ins Landschaftsbild eingefügt.

Im Bereich der nördlichen Bauzeile bietet sich aufgrund des eher flachabfallenden Geländes eine Splitlevelbauweise. Die weiter unten liegenden Gebäude im steileren Bereich, treten im Norden eineinhalbgeschossig und im Süden zweigeschossig in Erscheinung.

WA 2

Im WA 2 sind bereits Gebäude vorhanden. Hier ist eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB möglich. Ziel ist es die vorhandenen Bebauung maßvoll zu ergänzen. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand, auch die Festsetzung der Wandhöhe entspricht dem zweigeschossigen Bestand.

WA 3

Im WA 3 sind ebenfalls zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Im wenig geneigten Bereich im Westen sind Grundflächen bis zu 150 m² zulässig. In den Hangbereichen werden nur 140 m² Grundfläche zugelassen. Hier sind jedoch Staffelgeschosse zulässig, die zusätzlichen Wohnraum bieten.

WA 4

Im WA 4 werden Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf entwickelt. Es wird eine Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt. Es werden unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt um eine Staffelung und Gliederung der Südfassade zu erwirken. Zur zusätzlichen Gliederung der Fassade sind in Teilbereichen Staffelschosse zulässig. Die Wandhöhen werden durch die 1. Änderung nicht verändert, da sich in diesem Bereich das Niveau der Erschließungsstraße nicht geändert hat.

6.3.3 Baugrenzen

Aufgrund der exponierten Lage soll auch für jedes Gebäude eine möglichst unverbaubare Sicht auf den Ortskern von Aindling und in die freie Landschaft möglich bleiben. Dies wird durch die Anordnung der Baufenster gewährleistet. Ein Abweichen oder Verschieben der Baufenster führt somit unweigerlich zur Beeinträchtigung von Ober- oder Unterliegergrundstücken. Die Baugrenzen stellen somit einen Grundzug der Planung dar. Eine Befreiung hiervon im Bauantrag ist nur möglich um einen nicht beabsichtigten Härtefall auszuschließen.

6.3.4 Fläche für Nebenanlagen**WA 1**

Um die geneigten Hangbereiche auf der Südseite der Gebäude freizuhalten werden Flächen für Garagen, Carports innerhalb eines Korridors entlang der Erschließungsstraßen zugelassen. Die Anlagen werden somit räumlich dem Straßenraum zugeordnet und die Hangbereiche freigehalten. Hierdurch werden auch Einschnitte, die durch mögliche Zufahrten in die südlich Grundstücksfläche entstehen würden verhindert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch größere bauliche Anlagen im Bereich der weit einsehbaren Hangflächen wird vermieden.

Aufgrund des hängigen Geländes wird ausschließlich im WA 1 als abweichende Bauweise für Gebäude ohne gesetzliche Abstandsflächen die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um einen Meter auf 50% der Gebäudelänge zugelassen. Dies ist erforderlich, da aufgrund des geneigten Geländes auf der hangabwärts gelegenen Seite der Garage höhere Wandhöhen entstehen. Um eine Überschreitung der Wandhöhe auf der gesamten Gebäudelänge zu verhindern wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 50% der Gebäudelänge beschränkt. Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange können ausgeschlossen werden, da im WA 1 großzügige Grundstückszuschnitte vorgesehen sind. Zusätzlich sind die Grundstücke teilweise auf mehreren Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, sodass benachbarte Grundstücke kaum betroffen sind.

WA 2

Im WA 2 sind die Nebenanlagen, wie bereits im Bestand vorhanden im Umfeld der Baufenster zulässig.

Ausnahmen stellt das Grundstück mit der Nr. 15 dar. Hier werden die Bereiche für Nebenanlagen nicht näher verortet, da deren Lage derzeit nicht abschließend geklärt werden kann. Eine Beschränkung der Nebenanlagen auf die Nordseite des Grundstücks erscheint hier nicht

sinnvoll, da eine Zufahrt auf der Nordseite der geplanten bzw. vorhandenen Gebäude aufgrund des von der Straße stark ansteigenden Geländes nicht möglich ist.

WA 3

Im WA 3 werden die Flächen für Garagen und Carport entlang der Straße angeordnet, um ein Verbauen der südlich gelegenen Gartenflächen zu verhindern.

WA 4

Im WA 4 werden die Nebenanlage zur Freihaltung der Hangbereiche im nördlichen Grundstücksteil verortet. Um ausreichend Stellplätze, bei möglichst geringem Landschaftsverbrauch, zur Verfügung stellen zu können, ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

6.3.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß BayBO angeordnet. Dadurch wird insbesondere eine ausreichende Belichtung sichergestellt.

6.3.6 Bauweise, Dachformen

Mit Ausnahme des WA 4 werden Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht sowohl der umliegenden städtebaulichen Struktur als auch der Nachfrage.

Es sind mit Ausnahme des WA2 nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Dachflächen, die als Ansichtsflächen am Hang stark in Erscheinung treten würden, werden dadurch auf ein Minimum reduziert. Dies trägt zur Einbindung der Gebäude ins Landschaftsbild bei.

WA 1

Im WA1 können sowohl Pult- als auch Flachdächer errichtet werden. Die Dachneigung der Pultdächer wird auf 7° beschränkt, um die Entwicklung zu großer Dachflächen zu verhindern und jedem Gebäude eine entsprechende Aussicht in die freie Landschaft zu sichern. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (vgl. Schemaskizze Planzeichnung) festgesetzt. Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung der Wandhöhe auf die Traufseite (niedrigere Wandseite).

WA 2

Im Bestand sind ausschließlich Satteldächer vorhanden. Eine Ergänzung der Bebauung mit anderen Dachformen wie einem Flachdach oder Pultdach entsprechend der geplanten nördlichen und östlichen Bebauung ist durchaus denkbar. Der Bebauungsplan eröffnet diese Möglichkeit. Zeltdächer stören das Ortsbild und werden nicht zugelassen.

Die bestehenden Satteldächer im WA 2 wurden mit einer Dachneigung von 30 ° genehmigt. Um den Bauherren bei Umbauten, etc. etwas Spielraum zu geben werden künftig auch Satteldächer bis zu einer maximalen Neigung von 35 ° zugelassen. Eine steilere Dachneigung stört das Ortsbild und fügt sich nicht in die künftige benachbarte Bebauung ein. Da die

Wandhöhe sowie die Dachneigung festgesetzt werden kann auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet werden.

WA 3

Im WA 3 ist die Entwicklung von Flachdächern vorgesehen, gleichzeitig ist besteht teilweise die Möglichkeit Staffelgeschosse zu errichten. Dadurch wird eine optimale Ausnutzung des Wohnraumes sichergestellt. Gleichzeitig reduziert sich die überbaubare Grundfläche, wodurch insbesondere am Steilhang auch die Eingriffe ins Gelände reduziert werden. Die Staffelgeschosse werden nur im Hangbereich zugelassen. Auf den Gebäuden der weiteinsehbaren Kuppe sollen keine Staffelgeschosse errichtet werden, um eine große Höhe der Baukörper am Hochpunkt des Geländes zu verhindern.

Durch den Verzicht auf geneigte Dachflächen reduziert sich die Ansichtsfläche der Gebäude. Die Gebäude fügen sich somit besser ins das Landschaftsbild insbesondere aus südlicher Blickrichtung ein.

WA 4

Im WA 4 ist ebenfalls die Errichtung von Flachdächern vorgesehen. Hierdurch werden größere Dachansichtsflächen verhindert, die das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigen würden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen sind Teil des Planungskonzeptes, welches den durchgeführten Wettbewerb für sich entscheiden konnte. Die Dachformen harmonisieren gut mit der natürlich gegebenen Hanglage und fügen sich in die Aindlinger Terrassentreppe ein. In Zusammenarbeit mit dem Kreisbaumeister im Landratsamt hat sich die Gemeinde gezielt für diese Dachformen entschieden. Eine Abweichung oder Befreiung hierfür würde daher die Grundzüge der Planung verletzen.

6.3.7 Immissionsschutz

Die geplante Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt im WA 4 stellt für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine gewisse Belastung dar. Um diese möglichst gering zu halten, ist als Sichtschutz gerade im Hinblick auf Belendung durch Scheinwerfer ein Sichtschutzzaun entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Der Sichtschutzzaun wird mit einer maximalen Höhe von 2,00 m in blickdichter Ausführung, über dem natürlichen Gelände errichtet. Der Sozialfrieden wird dadurch gewahrt.

6.3.8 Dachbegrünung

Aufgrund der geplanten großen Dachflächen ist insbesondere aus klimatischen Gründen (zur Verbesserung der Niederschlagswasserretention und zur Reduzierung der übermäßigen Erwärmung der Dachflächen) im WA 4 eine Begrünung von mindestens 30 % der Dachfläche festgesetzt. Gleichzeitig steigert die Dachbegrünung die Attraktivität der Staffelgeschosse, die einen Blick auf die Dachflächen haben.

Aus energetischen und städtebaulichen Gründen ist eine Dachbegrünung auch in den anderen Gebieten wünschenswert. Die Fläche der begrünten Dachflächen wird bei der Dimensio-

nierung der Versickerungsanlagen berücksichtigt und reduziert die erforderlichen Versickerungsflächen bzw. die Größe der Anlagen. Auf eine Festsetzung der Dachbegrünung im WA 1,2,3, wird jedoch verzichtet.

6.3.9 Geländeänderungen

Um die Veränderungen des natürlichen Geländes möglichst gering zu halten wird in Abhängigkeit der Höhenlage das maximale Maß der zulässigen Geländeänderung sowie die maximal zulässige Höhe von Stützmauern festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass Abgrabungen im hangabwärtigen Bereich nur maßvoll möglich sind und die Gebäude zweigeschossig in Erscheinung treten. Als natürliche Geländeoberfläche wird das in der Planzeichnung als Hinweise dargestellt, derzeit vorhandene Gelände festgelegt.

In Bereichen, die ein geringes Gefälle aufweisen wird das Maß der Geländeänderung auf 0,8 m beschränkt. In steileren Bereichen liegt das Maß zwischen 1,0 m und 1,2 m.

Im WA 4 sind die Geländeänderungen auf 0,60 m beschränkt. Ausnahme stellen, die in der Planzeichnung festgesetzte Bereiche dar, die bis 1,20 m verändert werden dürfen. Hiermit wird die Nutzbarkeit des Untergeschosses verbessert und Errichtung von gebäudenahen Terrassen ermöglicht.

Im WA 2 werden die vorhandenen im Straßenbereich sehr hohen Stützmauern planungsrechtlich gesichert. Eine weitere Erhöhung der Stützmauer wird insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

6.3.10 Einfriedung, Sichtschutzwände

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m beschränkt und muss blickdurchlässig gestaltet werden. Dadurch wird ein einheitliches städtebauliches Bild erwirkt.

Die Errichtung von Zaunsockeln wird ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass Zaunanlagen nicht als Stützwände ausgebildet werden.

6.3.11 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung

Eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1201 wird als Fläche für die Kleintierhaltung festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung unbedenklich gegenüber der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist, werden ausschließlich folgende Tierarten als zulässig festgesetzt: Kleintiere wie Hasen, Legehennen, Enten, Schafe.

Ausdrücklich nicht zulässig sind die Haltung von Hunden, Schweinen, Ziegen, Hähnen und Gänsen.

Um außerdem geruchliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist die Errichtung von Dungstellen nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden ist aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht zulässig. Eine Ausnahme stellt die Errichtung von Zäunen dar. Diese werden zugelassen, da sie für die Kleintierhaltung erforderlich sind.

Die Festsetzung des Umfangs der Kleintierhaltung entspricht dem als Anlage 1 der Begründung beiliegenden Antrag des Eigentümers auf Genehmigung einer Kleintierhaltung vom 16.05.2015. Die Fachstelle Immissionsschutz des Landratsamtes hat am 18.05.2015 telefo-

nisch bestätigt, dass die in Antrag angegebenen Anzahl und Art der Tiere immissionsschutzrechtlich unbedenklich gegenüber der bestehenden und künftigen Wohnnutzung ist.

Die geplante Kleintierhaltung ist somit unter den genannten Vorgaben mit der Wohnnutzung vereinbar, unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Jede Änderung der Anzahl und der Art der Tiere stellt einen Grundzug der Planung dar, da hier die Konfliktbewältigung Wohnen und Kleintiere neu zu bewerten ist.

6.3.12 Verkehrsflächen

Die Straßenerschließung wird auf das erforderliche Maß reduziert.

Die Planung eines Wendehammers entfaltet verkehrsberuhigende Wirkung und schafft zusätzlich Aufenthaltsflächen. Fußwegeverbindungen sichern die fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Ortskern. Die Fußwege im Bereich des Baugebietes werden festgesetzt. Zusätzliche Fußwegeverbindungen im Bereich öffentlicher oder privater Grünflächen sind als Hinweis dargestellt, da in diesen Bereichen deren Lage für eine gesicherte Erschließung nicht relevant ist und diese nicht abschließend festgelegt werden kann.

6.3.13 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Entlang des Fußweges parallel zur Ortsverbindungsstraße wird eine Fläche für eine Trafostation bereitgestellt. Diese dient insbesondere der Versorgung des WA 3.

Niederschlagswasserbeseitigung

WA 1, WA 2, WA3

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses und Entlastung des Vorfluters ist je Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von 3 m³ erforderlich.

WA1, WA4

Zusätzlich ist für das WA 1 und das WA 4 ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese werden über eine Drossel an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Im WA3 ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens aufgrund der Topographie nicht möglich.

6.3.14 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebiets und haben Bedeutung für die Erholungsnutzung des Gebietes.

G 1

Der Gehölzbestand am Nordostrand der Fläche ist aufgrund ihrer Bedeutung für die Eingrünung und zum Erhalt der Topographie als zu erhalten festgesetzt. Die restliche Fläche wird als Wiesenfläche gesichert. Durch die Festsetzung zusätzlicher Einzelbäume und Gehölzstrukturen wird die vorhandene Struktur ergänzt.

Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die geplante Bepflanzung im Osten der Fläche dient der Eingrünung der nördlich anschließenden Bauflächen.

G2

Die Fläche G2 soll insbesondere im südlichen Bereich als öffentliche Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen und sowohl für Kinderspiel aber auch als Treffpunkt im Baugebiet dienen. Der vorhandene Gehölzbestand wird erhalten und weiterentwickelt.

Private Grünflächen

Als private Grünflächen sind die ökologische Ausgleichsfläche sowie ein Randstreifen entlang des Ostrandes des WA 1 festgesetzt. Die Grünstreifen stellen einen Puffer zu den sich anschließenden öffentlichen Grünstreifen dar. Sie sind von baulichen Anlagen freizuhalten und teilweise zu bepflanzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

A1 ökologische Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Zum ökologischen Ausgleich wird im Geltungsbereich eine Fläche von 2.270 m² zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt.

Die Fläche wird als Strauchpflanzung entlang der Hangkante entwickelt. Die hier vorhandenen Bäume werden erhalten. Die verbleibende Fläche ist als extensiv genutzte Obstbaumwiese zu entwickeln.

A2 ökologische Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Der verbleibende Teil des Ausgleichsflächenbedarfes von 6.800 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 435 Gemarkung Pichl nachgewiesen.

Details zum ökologischen Ausgleich sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Sonstige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen dienen primär der Sicherung des vorhandenen Topographie und des Gehölzbestandes. Beides bildet das Grundgerüst des geplanten Baugebietes und bindet die Bebauung in die Landschaft ein. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da die Bebauung von Süden aufgrund der Hanglage deutlich in Erscheinung tritt. Aufgrund des Erhalts des Gehölzbestandes ist die geplante Eingrünung bereits während der Bauphase voll wirksam.

Der Charakter der Landschaft und deren Eigenart wird durch den Erhalt der gehölzbewachsenen Geländekanten gesichert.

Eine Verjüngung des Bestandes wird durch die Zulässigkeit des abschnittsweisen auf den Stocksetzens ermöglicht.

Zum dauerhaften Erhalt der durchgehenden Gehölzstrukturen, wird die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Böschungen vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung wird bei der Wahl der Gehölze insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung des Gehölzbestandes berücksichtigt.

6.3.15 Geh- Fahrt und Leitungsrecht

Durch die Festsetzung eines Geh- Fahrt-, Leitungsrechtes wird die Verfügbarkeit von Flächen für die Erschließung sichergestellt.

6.3.16 Hangwasser, Regenwasser

Hangwasser

Eine Gefährdung der geplanten Bebauung durch Hangwasser bzw. der umliegenden Bebauung kann aufgrund der Topographie sowie der festgesetzten Grünflächen ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 6.2.). Auch seitens des Wasserwirtschaftsamtes werden hinsichtlich wildabfließendem Hangwasser keine Bedenken vorgebracht.

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Gefährdung durch wildabfließendes Hangwasser vollständig auszuschließen:

- Zonierung des Baugebietes randlich sowie auch innerhalb durch großzügige Grünflächen
- geringer Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken
- überwiegender Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, Neupflanzung von Gehölzstrukturen
- Minimierung der Geländeänderung, dadurch Erhalt des natürlichen Bodengefüges, Erhalt der Retentionsfähigkeit
- Ausbildung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Abflussverzögerung des anfallenden Regenwassers durch Herstellung von Zisternen, Regenrückhaltebecken bzw. Mulden (vgl. unten)

Das geplante Baugebiet wirkt sich daher auf die umliegenden Grundstücke in Bezug auf hangabfließendes Niederschlagswasser nicht nachteilig aus. Auch eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch wildabfließendes Hangwasser kann ausgeschlossen werden.

Regenwasser

Die Rückhaltung und verzögerte Einleitung des Regenwassers in das Trennsystem der Gemeinde ist wegen Leitungskapazitäten und der Belastung des Vorfluters notwendig. Da die Versickerungsleistung der anstehenden Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht ausreichend wird die Rückhaltung über Zisternen und eine verzögerte Einleitung über Regenrückhaltebecken bzw. Mulden erreicht.

6.3.17 Altlasten

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken Nr. 1073/7, 1073/3 und 1073/4 Gemarkung Aindling teilweise eine Altlastenverdachtsflächen (Kataster- Nr. 77100819). Hier wurden im östlichen Teil, nördlich der Straße vereinzelt Sperrmüll- und Bauschuttalagerungen festgestellt (KLING CONSULT 2012). Entsprechend der Erhebung ist insgesamt davon auszugehen, dass Ablagerungen allenfalls unsystematisch ausgeführt wurden. Das Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze wurde als sehr niedrig eingestuft, das Gefährdungspotential für den Pfad Boden- Grundwasser als mittel. Die Gefährdungseinschätzung hinsichtlich des Grundwasser bezieht sich im Gutachten allerdings überwiegend auf den Teil des Flurstücks Nr. 1073 (jetzt Fl. Nr. 1073/8), der südlich der Straße und damit außerhalb des Änderungsbereiches liegt.

Das Gutachten empfiehlt eine orientierende Untersuchung u.a. durch Baggerschürfe.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, auf Fl. Nr. 1073/3 die Entwicklung von Gehölzflächen und 1073/4 Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche fest.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den markanten Gehölzbestand insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes und der Eingrünung der Wohnbebauung zu erhalten. Die Nutzung des gesamten Flurstücks Nr. 1073/7 als Gehölzbestand bleibt daher unverändert erhalten.

Zusätzliche Untersuchung sind daher aufgrund des geringen Gefährdungspotentiales und dem Ziel den Baumbestand zu erhalten in Absprache mit dem Landratsamt nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung auf Fl. Nr. 1073/4 wird verzichtet, um mögliche Konflikte zwischen der Altlastensituation und der geplanten Nutzung zu vermeiden.

Da auf der Fläche kein Anbau von Nutzpflanzen bzw. essbaren Pflanzen erfolgt, kann eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze vollständig ausgeschlossen werden. Gleichzeitig ist durch die Gemeinde Aindling als Grundstückseigentümer ein fachgerechter Umgang mit der Altlastenthematik sichergestellt ist, sodass auch für die Pfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Sollte sich im Zuge weitere Altlastenuntersuchungen durch das WWA ein Sanierungsbedarf ergeben, der eine Entfernung des Gehölzbestandes erforderlich macht, kann diese Maß-

nahme erfolgen, sofern die Heckenstrukturen nach Abschluss der Maßnahme wieder entwickelt werden. Evtl. Rodungsmaßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Nutzung der Fläche als Grünanlage bzw. als Gehölzbestand ist somit mit der Altlastensituation grundsätzlich vereinbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden.

Die Altlastenverdachtsfläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf eine mögliche Gefährdung und die erforderliche Berücksichtigung von möglichen Bodenbelastungen hinzuweisen.

7. Eingriffsregelung

Die Herstellung der Bau- und Verkehrsflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden umfangreiche Maßnahmen wie zum Beispiel der Erhalt sämtlicher für das Gebiet typischer hangparalleler Gehölzstrukturen. Auch der sensible Umgang mit dem geneigten Gelände durch eine Reduzierung der Eingriffe ins Gelände trägt zur Eingriffsminimierung bei.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 16.870 m². Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 8.750 m². 2.270 m² werden als interne Ausgleichsfläche im Geltungsbereich festgesetzt. Die restliche Ausgleichsfläche wird in der Edenhauser Heide zur Verfügung gestellt. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Flächenstatistik

Flächen	[m ²]	[%]
Bauflächen (WA)	16.900 m²	44
Verkehrsflächen	3.770 m²	11
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	17 m²	-
Grünflächen	17.000 m²	44
Öffentliche Grünflächen	13.395 m ²	
Private Grünflächen	3.605 m ²	
Fläche für die Kleintierhaltung	610 m²	1
Flächen gesamt	38.297 m²	100 %

Umweltbericht

Gemäß BauGB § 2 (4) ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt.

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Potentiell natürliche Vegetation

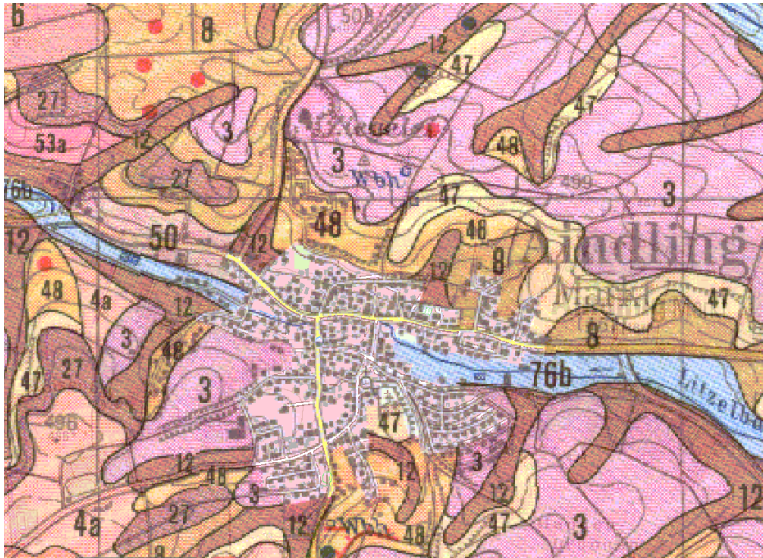
Die Potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hexen-Kraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen- Hainsimsen-Buchwald, örtlich mit Waldziest-Hainbuchenwald (M6a) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2012).

1.2 Boden

Gemäß standortkundlicher Bodenkarte 1:50.000 (BIS Bodeninformationssystem Bayern) sind im Planungsgebiet folgende Bodenarten vorhanden:

- (3) Pararendzina aus Löß, örtlich aus Sandlöß (mittel- bis tiefgründiger , carbonatreicher Schlusssboden, in Erosionslagen) Nordwesten
- (8) Braunerde aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigen Molassematerial (meist tiefgründiger, sandiger Lehm Boden, verbreitet im Verzahnungsbereich Lößlehm / Molasse Südosten
- (12) Kolluvium örtlich pseudovergleyt oder vergleyt, aus lehmigen Abschwemmassen, vorwiegend aus Lößlehm, (tiefgründiger bis sehr tiefgründiger humoser, schluffiger Lehm Boden)
- (47) Braunerde, unter Wald podsolig, aus schwach lehmigem fein- und mittelsandigem Molassematerial,(tiefgründiger schwach lehmiger Sandboden)
(48) Braunerde aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimischung, örtlich mit Lößlehm- Deckschicht, (tief- mittelgründiger. Lehmiger bis stark lehmiger Sandboden)

Im Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1073 Gemarkung Aindling teilweise die Altlastenverdachtsfläche „Am Erlberg“ Kataster Nr. 771100819.



Auszug BIS Bayern- standortkundliche Bodenkarte 1:50.000

1.3 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Über die Höhe des Grundwasserstandes liegen keine Angaben vor. Aufgrund der erhöhten Lage ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser weit unter dem Niveau der geplanten Maßnahmen liegt.

Stellenweise sind entlang der Hangkante Sickerwasseraustritte vorhanden.

Laut Geoportal Bayern sind im Planungsgebiet ein Ausläufer von wassersensiblen Bereichen aus dem Talraum vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Geländemulde, kleinere Bäche.



Grün: Wassersensible Bereiche(IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Geoportal Bayern)

1.4 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Aufgrund der vorhandenen Wiesenflächen, dem Gehölzbestand und der Hanglage ist eine gute Durchlüftung des Gebietes vorhanden. Zusätzlich tragen wie Wiesen zur Kaltluftproduktion bei.

Das Gebiet hat keine übergeordnete klimatische Funktion.

1.5 Arten und Biotope

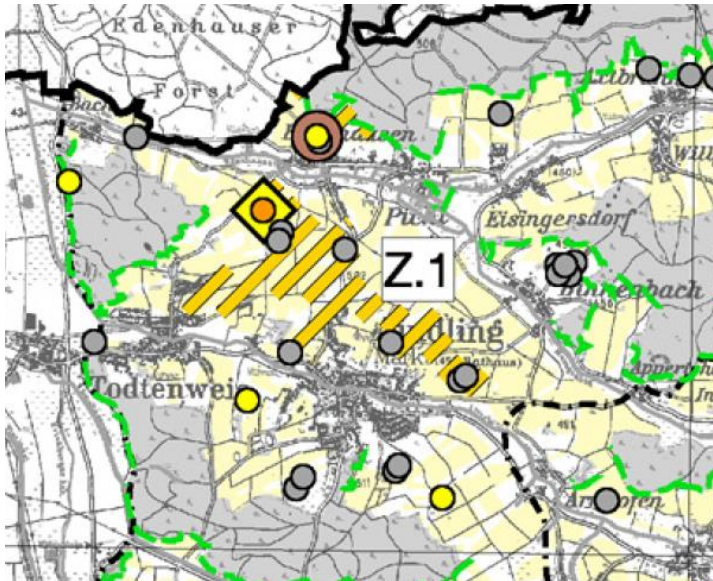
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Donau-Iller-Platte, in der Naturraumuntereinheit Aindlinger Terrassentreppe.

Im Geltungsbereich befindet sich weder kartierten Biotope noch Schutzgebiete.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm macht für das Planungsgebiet folgende Vorgaben.

Im Geltungsbereich ist der Erhalt und die Vernetzung von Agrotopen (Ranke, Raine) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland vorgesehen.

Im Umfeld des Planungsgebietes ist als Entwicklungsziel die Entwicklung magerer Lebensräume auf trockengeprägten Standorten im Hügelland formuliert. Angestrebt werden die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland, die Einbindung der Flächen in ein Trockenbiotopsystem und die Entwicklung artenreicher Gehölzränder mit wärmeliebenden Säumen (Z.1).



*Auszug Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg
Karte Ziele und Maßnahmen 2.3 Trockenstandorte (2007)*

Im Bereich der wassersensiblen Bereichen (Geländemulden und kleinere Bäche) (vgl. Nr. 3.2) sind gemäß ABSP u.a. Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete zu entwickeln.

Die zusammenhängenden Gelände- und Gehölzstrukturen gliedern das Gebiet und schließen an Biotopstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches an. Diese Flächen haben hohe Bedeutung für den Biotopverbund und den Artenschutz.

1.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet am nördlichen Ortsrand von Aindling überwiegend am Südhang. Die Fläche ist durch Ost-West verlaufende Ranken und Heckenstrukturen gegliedert. Die Hangbereiche sind insbesondere von Süden auch aus größerer Entfernung einsehbar.

Der Bereich hat insbesondere der Lage im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe aufgrund der Topographischen Struktur und der weiten Einsehbarkeit der Flächen hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

1.7 Mensch

Das Planungsgebiet hat neben seiner naturschutzfachlichen Bedeutung auch Erholungsfunktion. Es dient insbesondere der Erholung in der freien Landschaft. Der Bereich wird jedoch derzeit aufgrund der fehlenden Wegebeziehungen nicht sehr stark durch Erholungssuchende genutzt.

1.8 Kultur- und Sachgüter

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas liegen im Planungsgebiet keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten trotzdem bei Baumaßnahmen Bodendenkmale zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die Meldung der Funde hat an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) zu erfolgen.

1.9 Zusammenfassung der Bestandsbewertung

Die Bewertung des Bestandes erfolgt auf einer dreistufigen Skala. Sie lässt sich folgendermaßen zusammenfassen.

Schutzgut	Beschreibung des Schutzgutes	Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild
Arten- und Biotope	Gebüsch-, Heckenlandschaften an Ortsrand	hoch (III)
Boden	Überwiegend Brauerden und Pararendzina aus Löß in Hanglagen	mittel (II)
Wasser	Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserstand, stellenweise Sickerwasseraustritte am Hang	mittel (II) – hoch (III)
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel (II)
Landschaftsbild	Weiteinsehbare Hanglage, Ortsrandeingrünung	hoch (III)
Kultur- und Sachgüter	keine	keine
Mensch	Fläche zur Feierabenderholung	II (mittel)

Die Bedeutung der Schutzgüter ist insgesamt als Kategorie II (mittel) einzustufen.

2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Arten- und Biotope

Die Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und ergänzt. Eine Entfernung von Gehölzbeständen ist kleinflächig im Bereich der geplanten Verkehrserschließung erforderlich.

2.2 Boden

Durch die Überbauung der Wohnbau- und der Erschließungsflächen entstehen folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Abschieben des Oberbodens im Bereich der Gebäude und Erschließungsstraßen
- Bodenabtrag zur Angleichung des Geländes
- Zerstörung des natürlichen Bodengefüges durch Fundamente und Unterbau der Erschließung und weitgehende Versiegelung des Bodens in diesen Bereichen
- Keine wesentliche Veränderung der Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde insbesondere auf eine höhenangepasste Planung, die Eingriffe ins natürliche Gelände auf das Notwendigste beschränkt hohen Wert gelegt. Die Höhenlage der Gebäude und der Erschließungsstraßen wird weitgehend an den jetzigen Geländeverlauf angepasst.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind insbesondere aufgrund des hängigen Geländes und der zur Erschließung erforderlichen Eingriffe ins Gelände als mittel bis hoch zu beurteilen.

2.3 Wasser

In Bereichen in denen Sickerwasseraustritte bekannt sind, wurde auf eine Bebauung verzichtet. Diese Bereiche werden als öffentliche Grünfläche, die der Erholung dienen ausgewiesen.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens konnten daher auf ein Minimum beschränkt werden und sind daher als gering zu bewerten.

2.4 Klima, Luft

Durch die Entwicklung von Einzelhäusern und einer sehr flächensparenden Erschließung ist der Anteil der versiegelten Flächen im Gebiet gering. Gleichzeitig werden die vorhandenen Heckenstrukturen erhalten. Diese sorgen insbesondere in den Sommermonaten für eine Beschattung und Reduzieren einer übermäßigen Erwärmung.

Durch die Bebauung werden insbesondere die Wiesenflächen überbaut. Lokalklimatisch kommt es zu einer Zunahme der Erwärmung. Aufgrund der Zonierung durch Grünflächen bleibt die Durchlüftung des Bereiches gesichert.

Insgesamt sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens als gering zu beurteilen.

2.5 Landschaftsbild

Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde insbesondere auf eine höhenangepasste Planung und den Erhalt der vorhandenen natürlichen Strukturen wie Geländekanten und Heckenstrukturen hohen Wert gelegt. Diese Strukturen gliedern das geplante Baugebiet. Die Bebauung fügt sich in die bestehenden Landschaftsstrukturen ein und lockert das Bild von Süden auf.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild als mittel zu beurteilen.

2.6 Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Aufgrund der geringen Erholungsfunktion des Gebietes aufgrund der fehlenden Erschließung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Im Rahmen der Planung werden zusätzliche Fußwegverbindungen geplant, die den Altort mit dem Neubaugebiet verbinden und somit die fußläufige Erschließung des Ortes verbessern.

Gleichzeitig werden zusätzliche Flächen für die Naherholung sowohl am Süd- als auch am Nordrand des Gebietes entwickelt. Hierdurch wird die Naherholung zusätzlich gestärkt.

Immissionen durch Verkehr

Die geplanten Straßen im Westlichen Teil dienen ausschließlich der Erschließung der neuen Bebauung. Eine Beeinträchtigung bestehender Baugebiete durch Verkehrslärm kann hier vollständig ausgeschlossen werden.

Im Ostteil wird die geplante Erschließung an die vorhandene Erschließungsstraße angebunden. Hier kann der Verkehr leicht zu nehmen. Da es sich hier nur um 6 Grundstücke handelt ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

Immissionen durch Kleintierhaltung

Durch die Festlegung welche Tierarten auf der Flächen gehalten werden dürfen, die Begrenzung der Anzahl der Tier sowie den Ausschluss von Stallgebäuden bzw. Dungstellen im Umgriff des Bebauungsplanes kann eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Altlasten

Die Altlastenverdachtsflächen bleiben weitgehend unverändert erhalten. Gleichzeitig wurde das Gefährdungspotential als gering bis mittel in der Voruntersuchung eingestuft. Es ergeben sich somit keine unüberwindbaren Konflikte, die der geplanten Nutzung als Grünfläche entgegenstehen würden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind im Planungsgebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgenommen.

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
Arten- und Biotope	• Erhalt der Gehölzstrukturen und der Topographie des Geländes • Entwicklung der ökologischen Ausgleichsflächen teilweise im Gebiet
Boden	• Reduzierung der Eingriff in das natürliche Gelände auf das Notwendigste • Minimierung des Flächenverbrauches durch flächensparende Erschließung • Herstellung der Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise
Wasser	• Verzicht auf Bebauung von Hangbereichen mit Sickerwasseraustritt, hier Erhalt der Sickerwasserausstritte und Entwicklung von Flächen zur Naherholung • Einbau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung • Anlage von Regenrückhaltebecken • Begrünung der Dachflächen im WA 4
Klima und Luft	• Erhalt der Gehölzstrukturen und zusätzliche Durchgrünung des Baugebietes zur Reduzierung der Erwärmung
Landschaftsbild	• Anpassung der geplanten Bebauung an das natürliche Gelände • Weitgehender Erhalt der natürlichen Strukturen im Gebiet, dadurch kurzfristig wirksame Eingrünung und Eingliederung des Neubaugebietes auch von der Ferne ins Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	• Keine vorhanden
Mensch	• Entwicklung zusätzlicher Grünflächen zur Naherholung • Fußwegeerschließung zur Anbindung an das Ortszentrum

4. Prognose des Umweltzustandes bei nicht Durchführung des Vorhabens

Bei nicht Durchführung des Vorhabens bleibt der überplante Geltungsbereich als Grünland mit den vorhandenen Ranken und Gehölzstrukturen unverändert erhalten und wird weiter landwirtschaftlich genutzt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Herstellung der Baugebietes inklusive seiner Erschließung gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Die Eingriffsbewertung wird gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003) durchgeführt.

Die Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

5.1 Erfassen und Bilanzieren des Eingriffs

Einen Eingriff in Natur und Landschaft stellen die Herstellung der Wohnbauflächen sowie die geplanten Verkehrsflächen im WA 1, WA 3 und WA 4 dar.

Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die trifft auf den Bereich des WA 2 zu. Eine Bebauung im festgesetzten Umfang wäre hier auch gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen. Im WA 2 ergeben sich daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Eingriffsflächen	[m ²]
Geplantes allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 3, WA 4	13.100 m ²
Geplante Verkehrsflächen	3.770 m ²
Summe	16.870 m²

Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern im WA 1 und WA 3 liegt die GRZ bei ca. 0,2. Diese Bereiche werden daher gemäß Leitfaden als Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad eingestuft.

Im WA 4, im Bereich des Seniorenzentrums liegt die GRZ bei ca. 0,30 zusätzlich darf die zulässige Grundfläche um ca. 80 % durch Nebenanlagen überschritten werden. Deshalb liegt hier der Kompensationsfaktor etwas höher.

Die Verkehrsflächen werden jeweils dem Baugebiet zugeordnet.

Die überplanten Flächen werden als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt (Kategorie II) und Landschaftsbild eingestuft, da ausschließlich die derzeit als extensives bzw. intensives Grünland genutzten Flächen überbaut werden. Die Gehölz- und Rankenstrukturen, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit als Gebiet mit hoher Bedeutung eingestuft werden bleiben erhalten.

Die umfangreichen Minimierungsmaßnahmen werden bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt und reduzieren diesen entsprechend.

WA	Eingriffsflächen [m²]	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche [m²]
WA 1, WA 3	9.830 m²	0,5	4.915 m²
Verkehrsflächen	3.770 m²	0,5	1.885 m²
Kompensationsbedarf Gemeinde			6.800 m²
WA 4	3.270 m²	0,6	1.960 m²
Kompensationsbedarf WA 4			1.960 m²
Summe	16.870 m²		8.750 m²

5.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

A1 ökologische Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Zur Kompensation des durch das Vorhaben entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan eine Fläche von 2.270 m² als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (A1) als interne Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Fläche befindet sich südlich des WA 4 entlang der vorhandenen Hangkante und den sich südlich angrenzenden derzeit intensiv genutzten Wiesenflächen. Entlang der Hangkante sind einzelne ältere Bäume, überwiegend Walnüsse vorhanden. Der Unterwuchs besteht derzeit überwiegend aus Brombeeren.

Entwicklungsziel ist es entlang der Hangkante eine durchgehende Gehölzstruktur zu entwickeln, hierzu werden die vorhandenen Bäume erhalten. Um Konflikte hinsichtlich der Beschattung mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu verhindern, werden ausschließlich Strauchpflanzungen entwickelt.

Südlich der Hangkante wird eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen entwickelt. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Gehölzbestand ist nur bei Bedarf ca. alle 5 Jahr zu pflegen. Die Mahd der Wiesenflächen erfolgt maximal zweimal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Streuobstwiese möglich. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig

Aufgrund der teilweise bereits vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Böschung wird der Böschungsbereich (495 m²) nur zu 50 % als Ausgleichsfläche angerechnet. Die Bereiche in denen die Streuobstwiese entwickelt wird, werden zu 100 % angerechnet. Es ergibt sich daher eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 2.000 m².

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebiets zu erfolgen.

Die Entwicklungszeit der ökologischen Ausgleichsfläche beträgt 15 Jahre.

A2 ökologische Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Der verbleibende Teil des Ausgleichsflächenbedarfes von 6.800 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 435 Gemarkung Pichl nachgewiesen. Die Fläche ist zu 100 % anrechenbar.

Der Bereich gehört zum Landschaftsbestandteil Edenhausener Heide. Nördlich schließen sich an die Fläche biotopkartierte Magerrasenflächen an. Auch im Süden ist bereits ein Teilbereich Biotopkartiert. Die Fläche steht im Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung.

Ziel ist es die vorhandenen, naturschutzfachlich hochwertigen Magerrasenflächen im Umfeld der Fläche zu erweitern und mit den vorhandenen Magerrasenflächen zu vernetzen.

Die Ausgleichsfläche ist derzeit als Grünland genutzt. Hier werden artenreiche Magerwiese entwickelt und durch partiellen Oberbodenabtrag und Anlage von Schlehenhecke mit Begleitsträuchern weiter aufgewertet.

Folgende Pflanzqualitäten und Arten sind zu verwenden:

autochtones Pflanzgut, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Str. 2xv. 60-100 cm

Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Sorbus aucuparia, Rosa,

Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Gehölzaufwuchs ist bei Bedarf zu entfernen (vgl. HERB 2015).

Die Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

Die Entwicklungszeit der Fläche beträgt 10 Jahre.

Ausgleichsflächen	Fläche [m²]	Anrechenbare Flächen [m²]
Interne Ausgleichsfläche (A1) Fl. Nr. 1197, Gmkg. Aindling	2.270 m²	2.000 m²
Externe Ausgleichsfläche (A2) Fl. Nr. 435 Gmkg. Pichl, Markt Aindling	6.800 m²	6.800 m²
Bereit gestellte Ausgleichsfläche	9.070 m²	8.800 m²
Ausgleichsflächenbedarf		8.800 m²

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die bereitgestellten ökologischen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Wettbewerbes wurden unterschiedlichen Varianten der baulichen Entwicklung des Bereiches untersucht.

Die bauleitplanerisch jetzt umgesetzte Variante zeichnet sich durch den sensiblen Umgang mit dem bestehenden Gelände und den landschaftlichen Strukturen aus, um dies gewährleisten zu können wurde die Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf 12 begrenzt. Gleichzeitig werden öffentliche Aufenthaltsbereiche geschaffen und der Bereich an das Fußwegnetz angeschlossen.

7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltprüfung wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes, des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Aichach-Friedberg zu Grunde gelegt. Gleichzeitig erfolgte eine Bestandsaufnahme im Gelände.

8. Monitoring

Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist nach einem Zeitraum von 5 Jahren zu überprüfen.

Sollten sich insbesondere bezüglich der Eingrünung nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind mögliche Mängel zu beheben.

9. Zusammenfassung

Der Markt Aindling entwickelt nördlich des Altortes Flächen für die Wohnbebauung. Die Flächen liegen am südexponierten Hang und gehören zur Aindlinger Terrassentreppe. Der Bereich wurde daher mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet. Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten werden die landschaftlichen Strukturen weitgehend erhalten. Gleichzeitig werden durch eine Beschränkung der zulässigen Geländeänderungen und der Höhe der Gebäude die baulichen Anlagen ins Gelände eingepasst.

Die trotz der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zum Teil in der Edenhauser Heide bereitgestellt.

10. Anlagen

10.1 Anlage 1

Antrag auf Genehmigung einer Kleintierhaltung in Aindling

11. Gutachten

Folgende fachlichen Gutachten wurden der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt:

KLING CONSULT 2012: Erhebung und historische Erkundung der Altlasten im Gebiet der Gemeinde Aindling, Krumbach

12. Literatur

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern (10.2014)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Januar 2015

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2015): Topographische Karten TK 25; M 1:25.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).

BAYERISCHE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG 2015: Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern, www.geodaten.bayern.de/geoservTmp/

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2014): AUSZUG AUS DEM BAYERNVIERWER-DENKMAL <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Oktober 2014

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2013: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen, Übersichtskarte

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1982: Agrarleitplan Regierungsbezirk Schwaben, Agrarleitkarte Landkreis Aichach-Friedberg

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

BUNDESNETZAGENTUR AUSSENSTELLE AUGSBURG 2010: Standortbescheinigung Nr. 540998

HERB STADTPLANUNG + LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2015: Ökokonto Markt Aindling, Edenhausener Heide Feb. 2015

LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG 2011: Demographiespiegel für Bayern Markt Aindling