

BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „WEICHENBERG SÜD“ in Weichenberg mit Grünordnungsplan

- Teil A :** Planzeichnung für Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen
- Teil B :** Vorbemerkungen und Textliche Festsetzungen
- Teil C :** Hinweise
- Teil D :** Inkrafttreten, Verfahrensvermerke
- Teil E :** Begründung, Umweltbericht
- Teil F :** zusammenfassende Erklärung



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Erstfassung vom 10.12.2019
Fassung vom 10.11.2020
Verwaltungsgemeinschaft Aindling
Bauamt

Teil B : Vorbemerkungen und Textliche Festsetzungen

P R Ä M B E L

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), der Bau-nutzungsverordnung -BNVO- in der Fassug vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO-für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-1-U)

den einfachen
B E B A U U N G S P L A N
Nr. 48 "WEICHENBERG SÜD"
in Weichenberg
in der Fassung vom 10.11.2020
als
S A T Z U N G

Vorbemerkungen:

Der **Bebauungsplan** wird als einfacher Bebauungsplan ausgeführt.

Maßnahme und Durchführung des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

Inhalt des Bebauungsplanes :

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „WEICHENBERG SÜD“ der Markt-gemeinde Aindling, Flurnummern 1156/10 und 1156/11, Gemarkung Hausen, gilt die vom Architekturbüro Kienberger, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.05.2020

Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Für das geplante Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Grundflächenzahl **GRZ** maximal **0,35** nach § 19 BauNVO; Absatz 4 findet Anwendung

- 2.2 Zahl der Vollgeschoße**
maximal **II Vollgeschoße** gemäß § 20 BauNVO;
Das zweite Vollgeschoss muss im Untergeschoss (Souterrain) liegen.
- 2.3 Zahl der Wohneinheiten WE**
Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- 2.4 Bauweise**
offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO;
- 3. Baugrenzen und Abstandsflächen** für Haupt- und Nebengebäude
Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen; für die Abstandsflächen gilt die Bayer. Bauordnung.
- 4. Höhenlage der Gebäude**
a) Die Oberkante des Rohfußboden des Erdgeschosses des Hauptgebäudes darf maximal auf **488.50** über NN liegen. Als Bezugspunkt -Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung- gilt die Oberkante der Grenzmakierung 486.20 über NN, in der Nordwestecke Grundstück / Ortsstraße Flur-Nr. 1114.
b) Wandhöhen: Die max. Wandhöhe beträgt 6,50 m, gerechnet von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut an der niedrigen Seite des Gebäudes.
- 5. Dachneigung**
Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf 5 bis 20° betragen.
Für Nebengebäude wird keine Festsetzung der Dachneigung vorgesehen.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen** § 9 Abs.1 Ziffern 25 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind als Ortsrandeingrünung die festgesetzten Flächen wie folgt zu bepflanzen:
- je Pflanzfläche Nord- und Ost:
1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum, Hochstamm, mindest 3xv, m.B, 14-16
Unterpflanzung: mindest je 2 m², standortgerchter verschulter Strauch, vStr. 60-100.
- Pflanzfläche Süd:
mindest je 2 m², ein standortgerchter verschulter Strauch, vStr. 60-100; die maximale Wuchshöhe der Sträucher soll 2 Meter nicht überschreiten.
- 7. Einfriedungen**
Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m einschließlich Sockel haben.
Die Sockelhöhe darf maximal 20 cm betragen.
Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.
- 8. Geländeänderungen**
Geländeänderungen sind zulässig; an den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das natürliche Gelände anzupassen.

9. Hangwasser

Gegen Hangwasser hat der Bauherr selbst geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Diesbezüglich ist in der Planzeichnung eine Versickerungsfläche im Süden vorgesehen. Das vorhandene Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten mit einem Gefälle von ca. 7,5 %.

Eine weitere Versickerungsfläche ist im Grünbereich im Norden vorhanden.

Teil C : Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: wolfgangczysz@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasser-freistellungsverordnung - NWFreiV) i.d.F.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AIIMBl. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.5 Schmutzwasserbeseitigung: erfolgt im Trennsystem zum AZV Kabisbach.
- 2.6 Grundwasser: Der Bauherr hat selbst geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen

Teil D : Inkrafttreten, Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

Gertrud Hitzler
1.Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Auaufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2019 bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 06.03.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom 10.12.2019 bis 17.02.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2020 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis 09.12.2020 öffentlich ausgelegt.
7. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2020 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt:
Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1.Bürgermeisterin
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1.Bürgermeisterin

Teil E : Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Für die Bebauung des Grundstücks, im Osten der bestehenden Wohnbebauung Fl.Nr. 1156/4, wurde ein Antrag auf die Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt.

Die geplante Bebauung liegt am südöstlichen Ortsrand von Weichenberg und stellt eine abschließende Bebauung zum östlich verlaufenden Weg Fl.Nr. 1114 dar. Sie fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, der Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist seit langer Zeit im Familienbesitz und der Antragsteller ist ortsansässig. Die Gemeinde möchte Ortsansässigen die Möglichkeit geben, auf eigenem Grund und Boden zu bauen, um einer Abwanderung entgegen zu wirken.

Um eine rechtlich fundierte Grundlage für die Genehmigung des Antrages zu schaffen, beschloss der Marktgemeinderat Aindling in seiner Sitzung am die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der Regelverfahren durchgeführt werden soll.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Paul Kienberger aus Aichach beauftragt.

1.2. Lage und Topographie des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt südöstlichen Ortsrand von Weichenberg und wird durch den bestehenden Weg Fl.Nr. 1114 nach Nordosten abgegrenzt. Das Grundstück steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 8 % an. Die Höhenlage liegt zwischen 475 und 478 m über NN.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Planungen

2.1. Gliederung, Verfahren und Abgrenzung

Der Bebauungsplan ist gegliedert in Planzeichnung M 1:1000 für die baulichen zeichnerischen Festsetzung und die Planzeichnung für die Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebaubauungsplan im Regelverfahren durchgeführt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im Norden und Osten durch den Weg Fl.Nr. 1144, im Süden durch die Anpflanzungen der Baumschule Christoph und im Westen durch die bestehende Wohnbebauung der Familie Christoph.

2.2. Fläche des Planungsgebietes

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 785 m².

2.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Marktes Aindling ist seit dem 23.08.07 (öffentliche Bekanntmachung) rechtskräftig.

Die Baufläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist als MD mit aufgelockerter durchgrünter Bebauung dargestellt. Südlich grenzt landwirtschaftlich Fläche an, die von der Baumschule Christoph als Pflanzfläche für Bäume genutzt wird und eine ausreichende Ortsrandeingrünung bildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „**MD**“ dargestellt; da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung entstehen soll, ist es erforderlich, diesen Bereich als Allgemeines Wohngebiet **WA** auszuweisen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß nachfolgender Begründung trotzdem nicht erforderlich.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Eine konträre Darstellung der Art der Nutzung im Beb.Plan zu Darstellungen des FLNPL hätte somit grundsätzlich eine Änderung des FLNPL zur Folge. Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebots gibt es jedoch Ausnahmen, welche auf das vorliegende Bauvorhaben zutreffen.

Auf eine Änderung des FLNPL, welcher ein MD festsetzt wird auf folgenden Gründen verzichtet:

Der Geltungsbereich des neuen Beb.Plans stellt nur einen untergeordneten kleinen Bereich des Ortsteils Weichenberg dar. Das Gesamtziel „Dorfgebiet mit starker Durchgrünung“ wird durch die Ausweisung einer ca. 800 m² großen Teilfläche als WA nicht verletzt oder gehindert. In der Gesamtheit ist eine Entwicklung des Ortsteils als Dorfgebiet mit starker Eingrünung und landwirtschaftlichem Anteil nicht gefährdet, da sich im Ortsteil selbst noch genügend freie Flächen befinden, wo Landwirtschaft und weitere Eingrünung entstehen kann. Das Entwicklungsziel kann somit auch mit einer Ausweisung als „WA“ erreicht werden.

Ausschlaggebend für die Beurteilung ist nach dem Urteil des VGH BaWü vom 23.06.1977 auch, dass nicht nur die flächenmäßige Größe der Abweichung untergeordnet sein muss, sondern auch die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO hinter diesen hier festgelegten Maßen zurückbleiben muss. Dies wäre bei einer Ausweisung eines WA (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) anstatt eines MD (0,6 und 1,2) somit sehr positiv zu bewerten, da ein WA eine deutlich verminderte GRZ als ein MD zulässt.

Im Beb.Plan ist zur Art der Nutzung keine Festsetzung getroffen. Somit gilt als GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Die Obergrenzen zum MD werden bei der GRZ somit deutlich unterschritten, zumal durch das Baufenster und die festgesetzte Eingrünung und den Wall im Süden diese wohl noch weiter unterschritten wird.

Konflikte mit bestehender oder künftiger Landwirtschaft:

Eine fortlaufende Entwicklung des MD in Weichenberg durch weitere Landwirtschaft wird auch keine Konfliktsituation mit dem neuen WA auslösen, da die Abstände zu potentieller landw. Entwicklung groß genug sind und auch ein MD „Wohnbebauung“ nicht ausschließt. Der durch § 5 Abs. 1 BauNVO ermöglichte Wandel des Dorfgebiets führt ohnehin zu einem stärkeren und engeren Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen. Die qualifizierte Rücksichtnahmeklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 muss im Sinne der Neudefinition des MD

interpretiert werden (Literatur Dirnberger, Jäde Weiss, Rd.Nr. 7 zu § 5 BauNVO). Der aktuelle FLNPL des Markt Aindling wird in ca. 2 Jahren überarbeitet. Dabei wird auch der OT Weichenberg noch einmal näher beleuchtet. Ob dann eine Änderung der Darstellung im Gesamtortsteil notwendig wäre, wird sich anhand der Entwicklung und der dann bestehenden Nutzungen zeigen.

Zusammenfassend wären somit folgende ausschlaggebende Kriterien für das Einhalten des Entwicklungsgebots gegeben:

- Nur untergeordnete Fläche, welche abweicht
- Gesamtentwicklungsziel als MD mit starker Eingrünung weiterhin gegeben
- Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) deutlich unterschritten
- Keine zu erwartenden Konfliktsituationen mit bestehender oder künftiger landw. Betriebe und Entwicklung zu erwarten

Diese Rechtsauslegung wird durch folgende Urteile bestätigt:

- **VGH BaWü vom 10.05.1998 -3 S 2784/96, VGH Hess 12.07.2004 -9 N 69/03**
(Aus einer im FLNPL dargestellten gemischten Baufläche ist ein kleiner Teil als WA zulässig und stellt somit keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot dar)
- **BVerwG v. 26.01.1979 –IV C 65.76**
(Umfasst der Beb.Plan nur einen kleinen Umgriff, so kann er auch in vollem Umfang vom FLNPL abweichen, sofern dessen Grundzüge unangetastet bleiben)
- **VGH BaWü vom 23.06.1977 – V 2123/76**
(kleines Kerngebiet im B.Plan – Darstellung als Wohnbaufläche im FLNPL, zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt deutlich hinter den nach § 17 Abs. 1 BauNVO-Grenzen zurück)

2.4 Anbindegebot nach Landesentwicklungsplan LEP 3.3

Zur Vermeidung der Zersiedelung besteht für die die Planung neuer Siedlungen ein Anbindegebot. Die geplante Bebauung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt; sie gliedert direkt an die bestehende Bebauung im Westen an. Sie befindet sich in einem Raum, der im Norden und Osten durch Wegeflächen klar abgegrenzt wird. Nach Süden schließt die geplante Bebauung in etwa der Flucht der westlichen bestehenden Bebauung ab. Es werden keine neuen Freiräume erschlossen.

2.5 städtebauliche Begründung

Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, der Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

2.6 Fachplanungen

Die Erschließung mit Straße, Kanal, Strom und Wasser ist bis zum geplanten Baugrundstück vorhanden. Die Straße ist nicht ausgebaut. Fachplanungen sind nicht erforderlich. Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist derzeit nicht geplant.

2.7 Benachbarte Bebauungspläne

Im Westen grenzt das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 „WEICHENBERG“ an.

3. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "WEICHENBERG SÜD" wird das Ziel verfolgt, dass eine geordnete, den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Plangenehmigung für das geplante Wohnhausbauvorhaben erreicht wird.

4. Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Baumaßnahmen stellen einen Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft dar, der nach geltendem Naturschutzrecht einen entsprechenden Ausgleich erfordert. Die Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen werden nicht unmittelbar beim Baugrundstück erbracht, sondern auf einer anderen Fläche, in der Gemarkung Hausen, Fl.Nr. 1198/6 (siehe Planzeichnung Ausgleichsmaßnahmen).

4.1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft :

Grundstücke Flurnummern 1156/10, 1156/11 Gemarkung Weichenberg

Bestand Flurnummer 1156/10:
ehemalige Baugrundstücksfläche vormals gehörig zu Fl.Nr. 1156/4 (Eltern),
Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen.
Die Bäume gelten als nicht heimisch und nicht standortgerecht.

Es handelt sich um folgende Pflanzungen:

1 Prunus Fukubana	Jap. Zierkirsche
1 Cornus Kousa	Chin. Blumenhartrigel
1 Cedrus atl. Glauca	Blaue Zeder
1 Gleditsia tr. Sunburst	Gelber Lederhülsenbaum
3 Malus Coccinella	Rotblühender Zierapfel

Bestand Flurnummer 1156/11:

Bisher Fläche für gewerbliche Bauschulnutzung, größtenteils mit nicht heimischen und nicht standortgerechten Bäumen gemäß nachfolgender Liste:

1 Prunus Accolade	Jap. Zierkirsche
2 Juglans regia	Walnuss (mit schlechtem Wuchs, nicht erhaltenswert)
1 Prunus Fukubana	Jap. Zierkirsche
1 Carpinus bet. Fastigiata	Säulenhainbuche
1 Gleditsia tr. Skyline	Lederhülsenbaum
1 Gleditsia Summershade	Lederhülsenbaum

4.1.3 Bewertung der Flächen :

Flurnummer 1156/10:

Gesamter Bereich Garten mit Rasenfläche mit nicht heimisch und nicht standortgerechter Bepflanzung

Bewertung: Gebiet geringer Bedeutung → Kategorie I

Gesamter Bereich Fläche für gewerbliche Bauschulnutzung, größtenteils mit nicht heimischen und nicht standortgerechten Bäumen
Bewertung: Gebiet geringer Bedeutung → Kategorie I

4.1.4 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):
Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0.35 zulässig.

Einstufung:
Gesamter Bereich Typ B (GRZ max. 0,35, niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

4.1.5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität:
Grundstück Flurnummer 1156/10 und Flurnummer 1156/11 → B I

Festlegung der Kompensationsfaktoren:
Grundstück Flurnummer 1156/10 und Flurnummer 1156/11 → 0,2 - 0,5

Minderung der Kompensationsfaktoren durch Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

Schutzgut Arten und Lebensräume:
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege

Schutzgut Boden:
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Planung; es wurden keine neuen Verkehrswege angelegt.

Schutzgut Klima/Luft:
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung durch Barrierewirkung durch offene Gestaltung des Ortsrandes.

Schutzgut Landschaftsbild:
- geländeangepasste und höhenbeschränkte Bauweise
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung des Ortsrandes

Schutzgut Wasser:
- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch Versickerung.

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen wie folgt gemindert:

Grundstück Flurnummer 1156/10 und Flurnummer 1156/11

→ 0,30

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 1198/6 in der Gemarkung Hausen erbracht.

4.1.6 Berechnung der Ausgleichsflächen

Fläche mit Ausgleichsbedarf 786 - (38+50+84, Flächen mit Pflanzgebot) → 614 m²
Kompensationsfaktor 0,30
erforderliche Ausgleichsfläche → 614 m² x 0,30 = 184,2 m² → 185 m²
geplante Ausgleichsfläche 185 m²

4.2 **Ausgleichsfläche und Maßnahmen**

4.2.1 Auswahl, Lage und derzeitiger Zustand der Flächen

Als Ausgleichsfläche werden gemäß Planzeichnung Ausgleichsmaßnahmen auf der bereits bestehenden Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 1198/6 der Gemarkung Hausen erbracht.

Die gesamte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.639 m². Auf dieser Fläche wurde für die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Weichenberg“ eine Fläche von circa 900 m² für Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 27 „Weichenberg“ gemäß Festsetzung dieses Planes - siehe Bebauungsplan und Begründung - angelegt und gepflegt. Der Rest der Fläche wurde für weitere Maßnahmen reserviert.

Für den jetzigen Bebauungsplan sollen die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Weichenberg - Festsetzungen durch Text, Punkt 1 Ausgleichsfläche - sinngemäß fortgesetzt werden, so dass die geplante Maßnahme eine sinnvolle Weiterentwicklung darstellt.

4.2.2 Maßnahmen bei der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1198/6 Gemarkung Hausen, sinngemäße Weiterführung gemäß Bebauungsplan-Plan Nr. 27 „Weichenberg“

Auf dem Flurstück 1198/6 der Gemarkung Hausen ist ein artanreicher, vielgestaltiger Waldrand zu entwickeln. Dem jetzigen Waldrand ist ein Strauchmantel vorzulagern und die Fläche in einen Waldrand-Hochstaudenflur umzuwandeln (Kraut-, Strauch-, Laubzone).

4.2.3 Anpflanzungen

Juglans regia H 3xv 18/20
Prunus avium H 3xv 18/20
Malus comunis in Sorten 4xv 18/20
Prunus avium in Sorten 4xv 18/20
Ulmus glabra 3xv 18/20

Walnuss
Vogelkirsche
Apfelbäume
Kirschbäume
Ulme

Wild-Sträucher 2xv :
Lonicera xylosteum
Sambucus nigra
Corylus avellana
Viburnum opulus
Prunus spinosa

Heckenkirschen
Holunder
Haselnuss
Gem. Schneeball
Schlehdorn

In den zwischen den Gehölzpflanzung entstehenden Buchten die Einsaat mit standortgerechten, aus dem Naturraum stammenden, Saatgut vorzunehmen. Diese Bereiche sind in den ersten zwei Jahren nach Ansaat 2-3 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut abzufahren. In der Folgezeit ist lediglich einmal im Jahr zu mähen.

Hinweis zur Entwicklungspflege : In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung ist zwischen den Pflanzreihen zu mähen und zu mulchen, um krautige Konkurrenten der Gehölze zu unterdrücken.

Die Gehölzpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss und Folgeschäden zu schützen.

4.2.4 Ergebnis der Abwägung:

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht.

Die Schaffung der berechneten Ausgleichsflächen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Es ist keine Umweltprüfung erforderlich.

5. Kostenschätzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßenausbau wurden von einem Planungsbüro mit ca. 31.000 einschl. MWSt ermittelt.

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der Markt Aindling ist bestrebt, in allen Ortsteilen, insbesondere den einheimischen Bürgern, die Möglichkeit zur Schaffung von Haus und Grund zu bieten, um eine Abwanderung zu vermeiden und Ortsteile organisch wachsen zu lassen.

Die geplante Bebauung erfolgt durch einen ortsansässigen Bürger; das Grundstück ist seit langer Zeit in Familienbesitz.

Beim ursprünglichen Bebauungsplan - Nr. 27 Weichenberg - wurde eine Erschließungsstraße geplant und errichtet, die im südöstlichen Bereich, eine weitere Bebauung zulässt, ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zu erstellen.

Die Gemeinde möchte deshalb hier eine Siedlungserweiterung zulassen, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren und eine Ortsrandeingrünung zu schaffen.

1.2 Nutzungsaufteilung im Bebauungsplanbereich :

Bauflächen Bestand

(Abtretung 1156/4 Grundstück Eltern)	376 m ²	→	48 %
Bauflächen (neu)	409 m ²	→	52 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche ist Bestand und dient auch der Erschließung des bestehenden Baugebietes			
GESAMTFLÄCHE	785m²	→	100 %

1.3 Übergeordnete Vorgaben

Arten- u. Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Aichach-Friedberg

Feuchtgebiete, Ziele und Maßnahmen

Entwicklung der Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Hauptvernetzungsstrukturen.

Hecken, Feldgehölze und sonstige Gehölzstrukturen, Ziele und Maßnahmen

Erhalt und Förderung von Obstwiesen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen, zusammenfassende Darstellung der Ziele und Maßnahmen hinsichtlich des Arten- Biotop- und Ressourcenschutzes

Wiederaufnahme extensiver Grünlandnutzung, Neuanlage von Kleinstrukturen als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope.

Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Aindling

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Aindling ist der geplante Erweiterungsbereich als Fläche für Wohnbebauung mit Durchgrünung ausgewiesen.

Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung, im Nordosten und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden grenzen Pflanzflächen für eine Baumschule an.

1.4 Methodik der Umweltprüfung

Bei der durchgeführten Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen insbesondere das ABSP, das Teilraumgutachten Augsburg und der Flächennutzungsplan des Marktes Aindling.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Bestandsaufnahme und Bewertung

Geologie, Böden und Wasser

Beschreibung:

Gemäß umliegender Baugrubenaushube ist im Planungsraum unter dem Mutterboden eine Schicht mit leicht bindigen Bestandteilen vorhanden, die mächtiger ist als die Höhe eines Kellergeschoßes. Die Durchlässigkeit des Bodens ist im oberen Bereich gering, das Filtervermögen hoch.

Bewertung :

Das große Filtervermögen des Bodens wird durch den großen Abstand zum Grundwasser noch erhöht. Es ist zu erwarten dass Nährstoffe aus der Anlage von privaten Gärten nicht, bzw. nur in sehr geringem Umfang das Grundwasser beeinflussen.

Klima und Luft

Beschreibung:

Das bisherige Hausgartengrundstück und der Teil für die Pflanzflächen der Baumschule trägt zur Frischluftproduktion in geringem Maße bei. Die Frischluftproduktion wird daher nur gering beeinträchtigt.

Bewertung:

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Baugebietes und der Nähe der Ortsbebauung stellt der Planungseingriff eine geringe Rolle auf das Schutzgebiet Klima dar.

Arten und Biotope

Beschreibung :

Der westliche teil des Grundstücks wurde bisher als Hausgarten genutzt; der östliche Teil wurde als Pflanzfläche für nicht heimische Bäume genutz -siehe Liste bei Ausgleichsmaßnahmen-.

Bewertung:

Durch die bisherige Nutzung aus Hausgarten und intensive Nutzung als Baumschule besteht keine besondere Lebensraumfunktion.

Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet steigt von Norden in Richtung Süden an. Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt, wird aber im Geltungsbereich auch bei Gebäuden mit Kellergeschoß nicht berührt. Im Süden ist durch Festsetzung eine Ortsrandeingrünung errichtet.

Bewertung:

Durch die bereits vorhandene und geplante Eingrünung ist die geplante Bebauung von Norden, Osten und Süden kaum einsehbar. Durch die Entstehung von nur einem Einzelhaus mit Höhenbeschränkung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und der geplanten Ortsrandeingrünung ist das Landschaftsbild wenig beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Die überplante Fläche weist keine für die Naherholung relevanten Strukturen auf.

Bewertung:

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche hat für die Freizeiterholung keine Bedeutung.

3. Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche noch mittelfristig Hausgrundstücksfläche und Fläche für Baumschulbepflanzung bleibt. Da die Planung nur für 1 Bauplatz konzipiert ist besteht die Gefahr, dass bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes, wegen der Randlage des Gebiets, Einzelbauvorhaben in verschiedenen Zeitabschnitten durch Einbeziehungssatzung (Ortsrandsatzung) durchgeführt werden.

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass kurzfristig ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude entsteht. Durch die kleinflächigen Gebäude und die bereits bestehende verkehrmäßige Erschließung gehen die natürlichen Bodenfunktionen nur in geringen Umfang verloren. Die bisher für die Kaltluftproduktion wirksamen Flächen am Rande der bestehenden Bebauung verringern sich nur etwas. Mit der geringen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 verbleiben jedoch ausreichend private Grünflächen, die klimatisch ausgleichend wirken und die kleinklimatischen Funktionen erhalten.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird mit der Grundflächenzahl 0,35 begrenzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß Hinweisen an der Oberfläche zu versickern. Der natürliche Wasserhaushalt wird daher nur geringfügig beeinträchtigt; mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung erfolgt eine Begrünung des Baugebietes. Der Ortsrand wird gefasst und aufgewertet und ein natürlicher Übergang zu Landschaft im Süden und Osten hergestellt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Zur Versickerung des Niederschlagswasser wurde darauf hingewiesen, dass die Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht erfolgen muss.

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im bestehenden Flächennutzungsplan des Marktes Aindling ist für die bestehende Bebauung in diesem Bereich keine Ortsrandeingrünung nach Süden vorgesehen. Bei der Erweiterung wird im Süden eine Ortsrandeingrünung geplant. Im Monitoring ist zu untersuchen, inwieweit die geplante Eingrünung auf den privaten abgegrenzten Flächen als wirksame Ortsrandeingrünung sich entwickelt.

7. Zusammenfassung

Die vorgesehenen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlung sollen, auf derzeit bestehendem Bauland und gewerblich genutzter Baumschulbepflanzung erfolgen. Die Flächen befinden sich unmittelbar an einer bestehenden Bebauung im Westen. Der Norden und Osten wird durch die bestehende Erschließungsstraße abgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Höhenlage nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Eingrünung der Bauflächen. Trotz der Überbauung von Boden sind wesentliche negative Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Landschaftsbild), sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung dieser Bauflächen nicht zu erwarten.

Teil F: Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Antrag auf Bebauung des betreffenden Grundstücks gestellt. Das geplante Baugrundstück ist seit Generationen in Familienbesitz und soll von einem Familienmitglied im Anschluss an das bestehende Elternhaus bebaut werden.

Die geplante Bebauung stellt eine Abrundung des bestehenden westlich gelegenen Baugebietes dar, das durch den östlich gelegen öffentlichen Weg begrenzt und abgeschlossen wird.

Die Gemeinde sah daher eine Veranlassung einen Bebauungsplan aufzustellen, um ortsansässigen Bürgern und jungen Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zur Durchführung des Bebauungsplanes erfolgte die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 3 bzw. § 4, jeweils Abs. 1 BauGB, und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 3 bzw. 4 §, jeweils Abs. 2 BauGB. Ferner erfolgte noch erneute öffentliche

Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. BauGB.

Bei der Fassung der frühzeitigen Auslegung wurde für den Geltungsbereich kein Gebietscharakter festgesetzt. Vom LRA wurde festgestellt, dass ein Gebietscharakter festgesetzt werden muss, wenn für ein Aussenbereichgrundstück eine privilegierte Wohnbebauung geschaffen werden soll.

Bei der Fassung zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs.2 BauGB wurde deshalb für den Bereich ein Dorfgebiet festgesetzt , da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Bereich und die weitere Umgebung als Dorfgebiet dargestellt ist.

Vom Landratsamt wurde darauf hin vom Kreisbaumeister zu Bedenken gegeben, dass bei der Festsetzung eines Dorfgebiets MD gemäß § 5 BauNVO, wenn der Bauherr keinen landwirtschaftlichen Betrieb gründen oder führen wird, die Zweckbestimmung des Baugebiets aus § 5 Abs. 1 BauNVO, nicht gewahrt werden und ein späteres Bauvorhaben damit, aufgrund § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, trotz Aufstellung dieses Bebauungsplanes, unzulässig wäre.

Bei der erneuten Auslegung nach § 4a BauGB wurde deshalb als Gebietscharakter ein „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde ausführlich begründet und die Rechtmäßigkeit durch die Zitierung von Gerichtsurteilen belegt.

Bezüglich der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde wegen der Hanglage des Grundstücks der mögliche Anfall von Niederschlagwasser bei Starkregenereignissen, durch Festsetzung von Flächen für die Versickerung der Niederschläge, berücksichtigt.

Weitere relevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen oder Widersprüche erfolgt.

Abschließende Abwägung

Das Grundstück ist seit langer Zeit im Familienbesitz und der Antragsteller ist ortsansässig. Die Gemeinde möchte Ortsansässigen die Möglichkeit geben, auf eigenem Grund und Boden zu bauen, um einer Abwanderung entgegen zu wirken.

Da die Bebauung des Grundstücks die unmittelbare Umgebung in keiner Weise beeinträchtigt, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes veranlasst.

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin