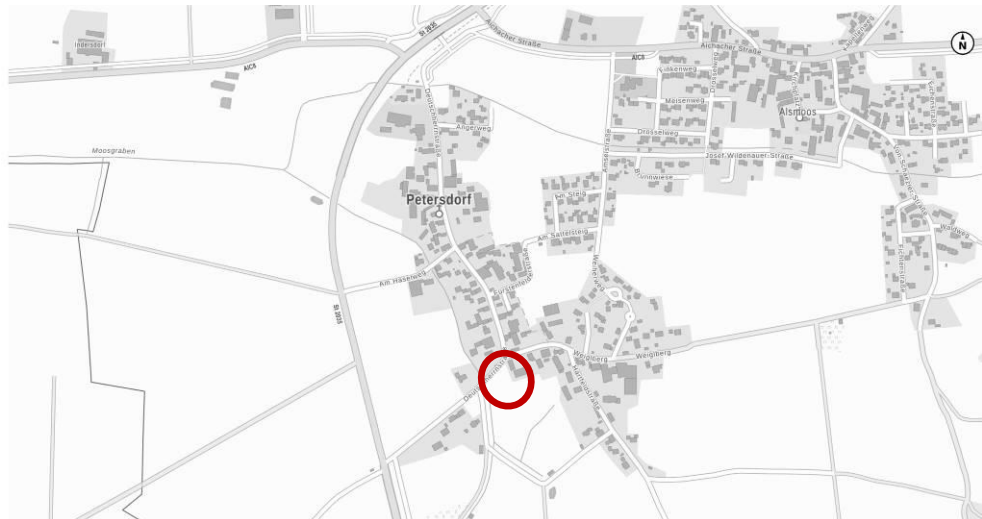




EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ÖSTLICH DES FLECKENBACHS“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhalt

- Teil A** Planzeichnung M 1:1.000
- Teil B** Festsetzungen durch Text
- Teil C** Hinweise
- Teil D** Verfahrensvermerke
- Teil E** Begründung



Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf vom 12.10.2020

Fassung vom 12.10.2020

A Planzeichnung



LEGENDE

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

$$= \text{ca. } 1.553 \text{ m}^2$$


Baugrenze



Baugrundstück

$$= 1.130 \text{ m}^2$$


Sickermulde für Hangwasser



Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung

$$= 140 \text{ m}^2$$


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

$$= 283 \text{ m}^2$$

Grünordnung



zu pflanzende Obstbäume



zu pflanzende Naturhecke (Vorschlag),
Bepflanzung 2/3 der Fläche in Gruppen

Hinweise



Zufahrt (Vorschlag)



Grundstücksgrenze (Stand 20.01.2020)

Deutschherrnstr.

Straßenname

26

Flurnummer



Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

Projekt/ Planbezeichnung Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs 4 BauGB "Östlich des Fleckenbachs" Flur-Nr. 26 TF; Gmkg. Petersdorf	Projektnummer
	Plannummer FASSUNG
	Gez. sr
	Datum gez. 12.10.2020
	Datum gepr. Oktober 2020
Planverfasser  herb und partner stadtplaner landschaftsarchitekten	Maßstab 1:1.000 Planformat Din A4 (297x210mm)

herb und partner PartGmbH
 am Berg 29 - 86672 Thierhaupten
 fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
 info@herb-larc.de - www.herb-larc.de



Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, den.....

Dietrich Binder
1. Bürgermeister



TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassung vom 12.10.2020

PRÄABMEL

Die Gemeinde Petersdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Einbeziehungssatzung:

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ÖSTLICH DES FLECKENBACHS“

Für die Satzung zur Einbeziehung von Teilflächen des Flurstücks Nr. 26 der Gemarkung Petersdorf in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Einbeziehungssatzung „Östlich des Fleckenbachs“, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2020, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken und der Begründung die Satzung bildet.

FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 26 der Gemarkung Petersdorf, Gemeinde Petersdorf. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa ca. 1.553 m².

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist.

Nr. 2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur Wohngebäude, Nebenanlagen und Garagen.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze möglich.

Es wird keine abweichende Bauweise geregelt, es gelten die Abstandsflächen nach der BayBO.

Nr. 4 Abgrabungen / Aufschüttungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur geringfügige Veränderungen möglich. Das Gelände muss unterhalb der OK Straße bleiben. Abgrabungen für die Freilegung von Kellerwohnungen sind unzulässig.

Nr. 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen des Geltungsbereichs im Süden und Westen wird eine „Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung“ bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Dieser Streifen im Süden ist mit heimischen Obstbäumen (Halb- und Hochstämme), der westliche Bereich mit einer Naturhecke (Strauchgruppen) zu bepflanzen (s. Plan). Lokalsorten werden bevorzugt; Pflanzliste siehe Teil D der Begründung

Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Bezug eines Wohngebäudes vorzunehmen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potenziellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m einzuhalten.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Nr. 6. Hangwasserbeseitigung

Auf Grund der ebenmäßigen Topografie und geringen Höhendifferenz ist anzunehmen, dass vom Außeneinzugsbereich keine Gefahr von Hangwasser ausgeht. Vorsorglich wird im Südwesten des Geltungsbereichs eine Mulde ausgebildet, in der das Hangwasser gesammelt werden kann.

Nr. 7 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsflächenbedarf mit einer Gesamtgröße von etwa 283 m² notwendig.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 26, Gemarkung Petersdorf, als extensiv genutzte Obstbaumwiese mit einer Gesamtgröße von 283 m² angelegt.

Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen.

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Für die Ausgleichsfläche in Form einer Obstwiese ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

Für die Ansaat ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden. Es ist darauf zu achten, ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist eine Extensivwiesenmischung z.B. Firma

Rieger-Hofmann, RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Im Rahmen von Pflegemaßnahmen erfolgen ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 30.06., zweiter Schnitt nach Bedarf im September.

Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden).

Für die Obstbaumpflanzung sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.
Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

TEIL C HINWEISE

1. Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt an einer öffentlichen Wasserversorgungsleitung an und befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Lechraingruppe.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

3. Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich vollständig im Geltungsbereich versickern zu lassen.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten. Die Versickerungsmöglichkeit muss durch Untersuchung der Bodenverhältnisse geprüft werden.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Bei Einreichen des Bauantrags für das Vorhaben ist ein eigener Antrag mit Entwässerungskonzept zu erstellen.

Außenbereich/Hangwasser: Auf Grund der ebenmäßigen Topografie und geringen Höhendifferenz ist anzunehmen, dass vom Außeneinzugsbereich keine Gefahr von Hangwasser ausgeht. Rein vorsorglich wird im Südwesten des Geltungsbereichs eine Mulde ausgebildet, in der das Hangwasser gesammelt werden kann. Geländeänderungen sind dahingehend vorzunehmen, dass das abfließende Hangwasser sicher in diese Mulde geleitet werden kann.

Schmutzwasser: Das Vorhaben liegt an einem Mischwasserkanal an. Das verschmutzte Abwasser wird der Kläranlage der Kabisbachgruppe zugeführt. Der Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage hat vor Bezug zu erfolgen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß DIN 1986ff herzustellen.

Kläranlage: Bis zur Umsetzung des Vorhabens ist mit einer Entspannung der Kläranlage auf Grund einer Bescheids-Änderung für die Kläranlage und geplanten Entlastungsmaßnahmen zu rechnen. Das Vorhaben ist nicht in größerem Umfang abwasserrelevant, sodass die ordnungsgemäße Entsorgung gesichert ist.

4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

5. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen ausgehen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Der bestehende Schweinestall im Norden der Flurnummer wird aufgegeben (Teilnutzungsaufgabe vom 19.11.2019).

6. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich so weit entfernt, dass sie von der Planung nicht berührt werden. Bodendenkmäler sind im Umgriff der Einbeziehungssatzung nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

7. Einfriedungen

Die Einfriedungen des Grundstücks sollten für Kleinsäuger sockelfrei hergestellt werden.

8. Abfall

Alle Gefäße zur Abfallentsorgung sind zur Hauptstraße zu bringen.

9. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. 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 unverzüglich anzuzeigen.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Aushub, Erdbewegungen, Pflanzarbeiten) Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzu-

stellen und die weitere Vorgehensweise mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg abzusprechen.

10. Luftwärmepumpen

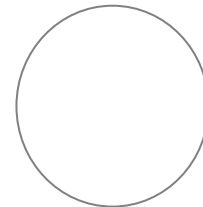
Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft führen.

Falls eine Luftwärmepumpe installiert wird, sind die erforderlichen Außengeräte so anzuordnen, dass eine Störung für Grundstücksnachbarn soweit möglich vermieden wird. Gegebenenfalls sind die Außengeräte entsprechend schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf, den



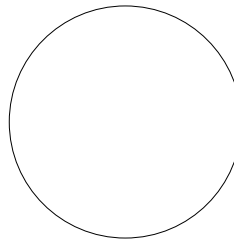
.....
Dietrich Binder
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **29.07.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **20.07.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.08.2020** bis **14.09.2020** (**verlängert für Gemeinde Langweid bis 23.09.2020**) beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **20.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.08.2020** bis **14.09.2020** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **12.10.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **26.10.2020** bis **10.11.2020** beteiligt.
5. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **18.01.2021** die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **12.10.2020** als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am **05.02.2021** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Gemeinde Petersdorf, den

Dietrich Binder, Erster Bürgermeister



TEIL E BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	LAGE UND AUSGANGSSITUATION.....	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	2
	Regionalplan Region Augsburg (9)	3
	Flächennutzungsplan.....	3
	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
	Denkmalschutz	4
1.2	Bestandsbeschreibung.....	5
	Räumliche Lage.....	5
	Topographie und Landschaftsbild.....	5
	Naturraum.....	6
	Geologie, Boden und Hydrologie	6
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	6
	Oberirdische Gewässer	7
	Potentielle natürliche Vegetation	7
	Landnutzung und Biotopstrukturen	7
2.	EINGRIFFSREGELUNG UND GRÜNORDNUNG.....	7
	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme).....	8
	Konfliktminimierung und Vermeidung	8
	Vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	9
	Herstellungskonzept und Pflege der Eingrünung	10
3.	ERLÄUTERUNGEN ZU FESTSETZUNGEN.....	11

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Petersdorf beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung von Teilflächen des am südlichen Ortsrand gelegenen Flurstücks 26 der Gemarkung Petersdorf, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) zur Nutzung für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches im Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2020), Geltungsbereich rot gestrichelt

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Verfahren:

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher nur redaktionell.

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB regeln.

Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Dieser wurde abgelehnt, da auf dem Grundstück Flur-Nr. 26 ein solches Vorhaben nach § 35 (2) nicht genehmigungsfähig ist.

Mit der Einbeziehungssatzung soll auch die Wohnungsnot vor Ort verringert werden und auf den Wunsch der heimischen Bevölkerung nach einem Baugebiet zum Verbleib eingegangen werden.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Die Gemeinde Petersdorf liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP (Fassung vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 29.03.2017; 9. Änderung) ist die Fläche der Flurnummer 26 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nach Rücksprache mit der Gemeinde Petersdorf nur redaktionell durchgeführt. Eine Anpassung der Darstellung soll bei der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

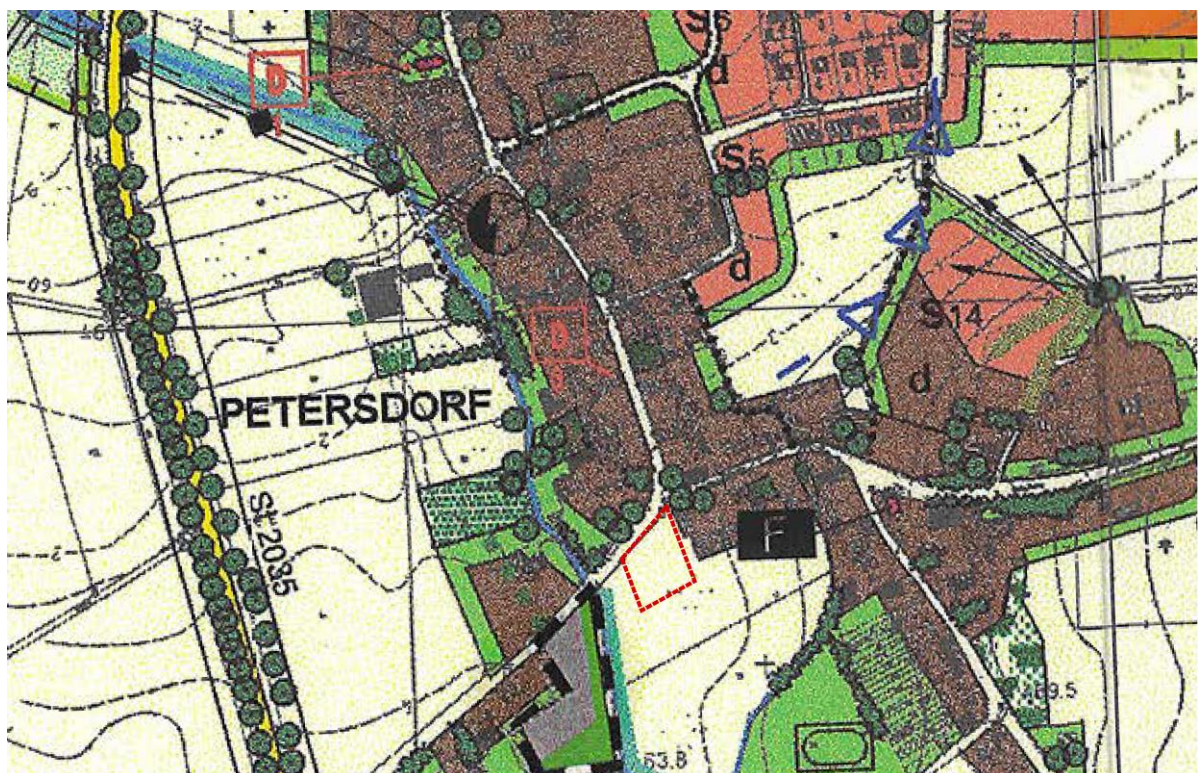


Abb. 2: Ausschnitt FNP (Stand 11.05.2016) der Gemeinde Petersdorf o.M., Geltungsbereich rot gestrichelt

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert.

Durch die Planung der Einbeziehungssatzung werden keinerlei Vorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms berührt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Baudenkmal befindet sich nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um die Kirche „St. Nikolaus“ (Denkmalnummer D-7-71-155-1). In unmittelbarer Nähe zu diesem Baudenkmal befindet sich ein Bauernhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jh. (Denkmalnummer D-7-71-155-2)



Abb. 3: Lage der Baudenkmäler o. M. (rot flächig schraffiert, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 12/2019), Geltungsbereich rot gestrichelt

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

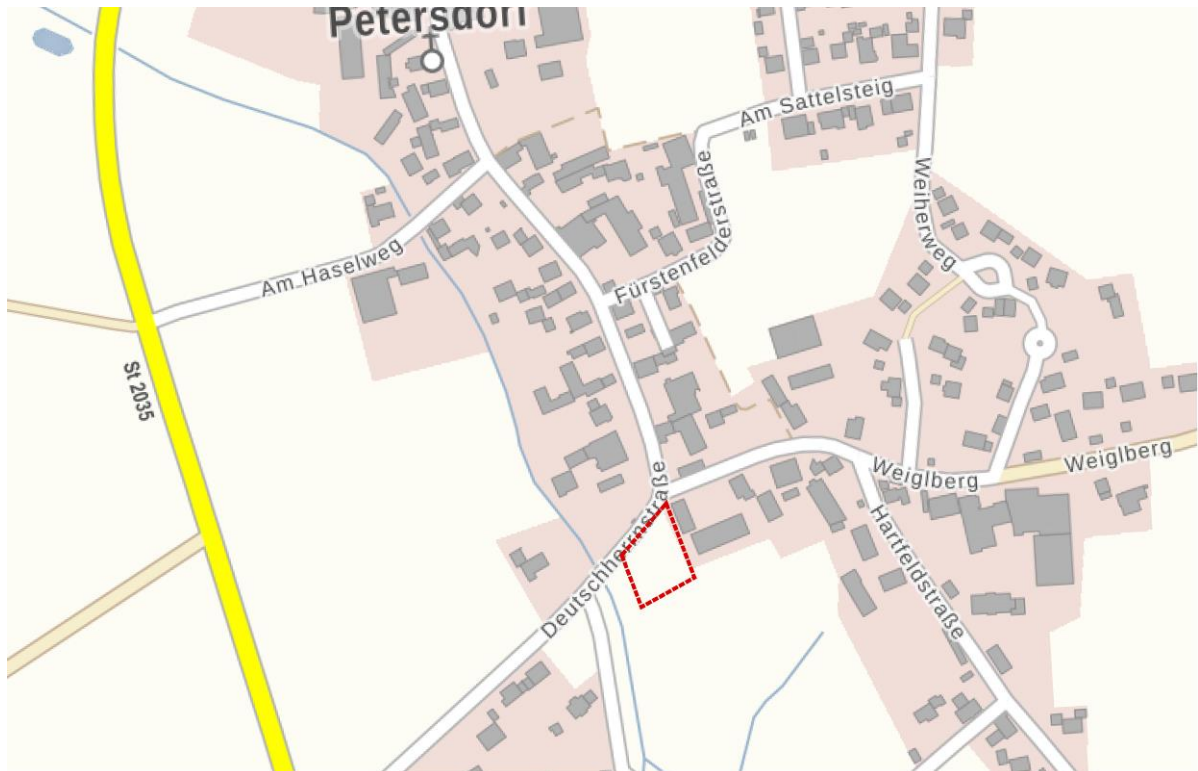


Abb. 4: Lage Geltungsbereich rot gestrichelt, o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 02/2020)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Petersdorf (Gemeinde Petersdorf, Landkreis Aichach-Friedberg). Es wird nördlich von der Deutschherrnstraße erschlossen. Im Norden und Osten und Westen befindet sich Wohnbebauung. Südlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden ab. Weiter östlich fließt der Moosgraben. Das Gelände liegt in der Mitte auf einem Höhenniveau von etwa 463 m ü NN.

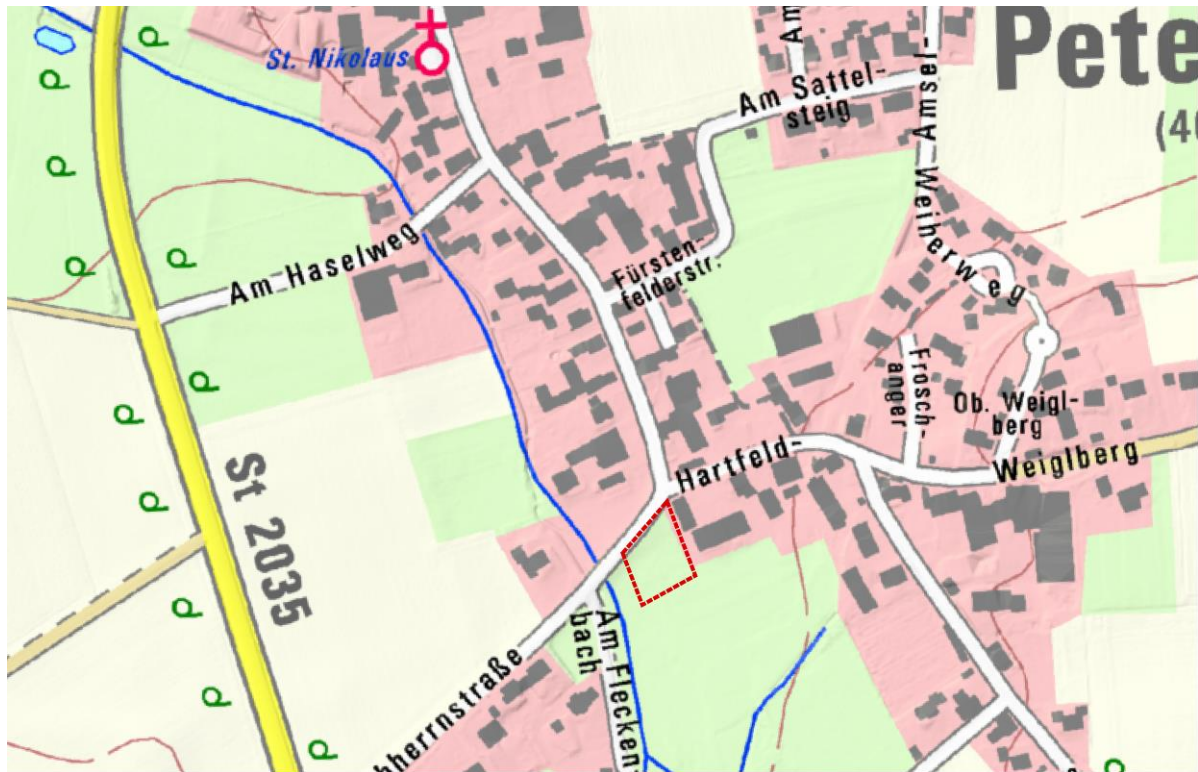


Abb. 5: Lage Geltungsbereich rot gestrichelt in topographischer Karte, o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 02/2020)

Das Landschaftsbild ist durch die großflächig landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich dem Donau-Isar-Hügelland zugeordnet. Dies gilt ebenfalls für den Großteil der Landkreisfläche.

Lockersedimente der Oberen Süßwassermolasse stehen an der Oberfläche an. Diese wurden im Mittleren bis Oberen Miozän abgelagert. Später erfolgte eine Überprägung des Raumes, d.h. die Zertalung des Hügellandes durch darin angelegte autochthone Bäche.

In das Pleistozän fällt die teilweise Überdeckung der Molasseablagerungen mit äolischen Sedimenten, vorrangig Löss. Durch Verwitterung und Verlagerung entstanden hier die Lösslehme.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Donau-Isar-Hügelland“, d.h. es handelt sich um ein Molasse-Gebiet zwischen Donau und Isar. Vorherrschende Gesteinsarten sind Lehm oder Sand, z.T. kiesig.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet fast ausschließlich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) vorzufinden.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor. Das Gebiet befindet sich jedoch im wassersensiblen Bereich. Daher kann Hochwasser und hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) gibt wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.

Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ typisch.

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als Grünland genutzt.

Im Geltungsbereich sind keine, im erweiterten Umfeld zwei kartierte Biotope (im Osten 7432-0083-003, Hecken- und Gehölzstrukturen bei Petersdorf, im Nordwesten 7432-1001-000 Nasswiesenbrache und Röhricht am Moosgraben südöstlich Indersdorf) erfasst. Durch die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 26 werden diese Biotope nicht beeinträchtigt.



Abb. 6: Biotopstrukturen (rot schraffiert) o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 02/2020), Geltungsbereich rot gestrichelt

2. EINGRIFFSREGELUNG UND GRÜNORDNUNG

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

(Leitfaden: Abb. 4, Matrix Abb. 7, Listen 1a bis 1c)

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Die zukünftige Baufläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Die oben genannten Strukturen fallen gemäß Leitfaden Liste 1a unter die Kategorie I oben („Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“).

Die anderen Schutzgüter sind nachrangig, da sie eher in Kategorie I unten fallen.

Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

Arten- und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen (Ausnahme straßenzugewandte Einfriedung)
- Ökologisch optimierte Planung (keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume)

Wasser

- Verwendung versickerungsfähige Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen und von grundwasserabsenkenden Maßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung (kein Eintauchen des Baukörpers ins Grundwasser)

Boden

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Eingriff in den Bodenhaushalt nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen
- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von maximal 0,35
- getrenntes Abschieben des Oberbodens; Zwischenlagerung und Wiedereinbau
- Landschaftsbildgliederung
- Durch die festgesetzte, private Grünfläche im Westen und die Ausgleichsfläche im Süden wird die dauerhafte Sicherung eines definierten, grünen Ortsrandes gewährleistet

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)

(Leitfaden: Abb. 5, Matrix Abb. 7)

Die GRZ ist auf maximal 0,35 pro Grundstück begrenzt – auch wenn die Baugrenze ein größeres Bau- fenster zulässt. Aufgrund dieser Festlegung handelt es sich bei der Eingriffsschwere um den Typ B („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“).

Gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich eine Zuordnung zum Feld B I.

Die beantragte Neubaumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG). Es ist jedoch hinzuweisen, dass die zukünftige Nutzung und die begleitenden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen dauerhaften Beitrag für den Naturhaushalt darstellen.

Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) sind der Umfang und die Art des Ausgleiches zu ermitteln. Es wird die Eingriffsschwere des Vorhabens in Natur und Landschaft ermittelt und im Ergebnis ein Ausgleichsbedarf dargestellt.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

(Leitfaden: Matrix Abb. 7)

Beeinträchtigungsintensität

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch die Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der bei der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs ermittelten Eingriffsschwere.

Für das Plangebiet ergibt sich, hinsichtlich der Einstufung des Gebietes, folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland)

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

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

Daraus ergeben sich laut Matrix folgende Felder:

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

Aufgrund der zahlreichen oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von dem Höchstwert (0,5) ein Faktor von 0,25 ab zu ziehen.

Somit ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Ausgleichsfaktor von **0,25**.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz:

	m ²
Baugrundstück privat (<i>ausgleichspflichtig</i>)	1.130

Berechnung der Ausgleichsfläche

Kompensationsfaktor	0,25
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstück + Erschließung)	1.130 m ²
• Kompensationsfaktor	x 0,25
	= 283 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet **283 m²**.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird mit einer Gesamtgröße von 283 m² innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Südteil der Flurnummer 26, Gemarkung Petersdorf angelegt.

Herstellungskonzept und Pflege der Eingrünung

Obstbäume

Pflanzung:

- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3 x v., StU 14-16
- + Pflanzabstand 8-10 m
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. standortgerechten heimischen Arten
- + Sicherung mit Baumpfahl (auf Hauptwindrichtungsseite)
- + Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs in den ersten Standjahren
- + Herstellung eines Gießrands um den Baum
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall
- + Schnittmaßnahmen zu Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
 1. Pflanzschnitt (s. oben)
 2. Erziehungsschnitt
 3. Erhaltungsschnitt

Extensivwiese (Bereich Obstwiese)

Ansaat:

Bei Ansaaten ist **autochthones Saatgut** zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist beispielsweise die Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland der Firma Rieger-Hofmann, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Das Ansaatfläche ist mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten.

Ansaatstärke: 5 g/m² (3-7 g/m²)

Pflege:

- + 1 – 2 Mahdschnitte im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni)
- + Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen weder Düngung noch Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden!)

Naturhecke

- + Bepflanzung der Heckenfläche zu 2/3 mit Strauchgruppen, Str, 3xv, mDb, 80-100
- + Pflanzabstand der Sträucher mind. 2,0 m
- + Verwendung von heimischen Wildsträuchern
- + Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig
- + kleinere Straucharten wie Rote Johannisbeere, schwarze Johannisbeere, Blutjohannisbeere, Stachelbeere und Himbeere nur auf einem Viertel der Gesamtfläche pflanzen
- + Abstand bei Wuchshöhe über 2,0m von der Grundstücksgrenze mind. 4,0m.

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs und Neophyten in den ersten Standjahren
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Gemeine Haselnuss
Cydonia oblonga, Echte Quitte
Prunus cerasus 'Morello', Sauerkirsche 'Morello'
Ribes nigrum 'Ben Sarek', Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum 'Heinemans', Rote Spätlese` Rote Johannisbeere
Ribes sanguineum 'King Edward VII', Blutjohannisbeere
Ribes uva-crispa 'Hinnonmäki Gelb', Stachelbeere
Rosa canina, Hunds- Rose
Rosa pimpinellifolia, Biberbell- Rose
Rubus ideaus, Himbeere
Salix caprea, Sal-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia 'Edulis', Essbare Vogelbeere 'Edulis'
Cornus sanguinea, Hartriegel
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Viburnum opulus, Schneeball

3. ERLÄUTERUNGEN ZU FESTSETZUNGEN

Die Baugrenze im Osten ist bzgl. des Geltungsbereichs auf 2,5m festgelegt, da es sich beim Geltungsbereich um eine Teilfläche der Flur-Nr. 26 handelt (ein Grundeigentümer) und diese nicht geteilt werden soll. Es soll jedoch keine abweichende Bauweise geregelt werden. Es gelten die Abstandsflächen nach der BayBO. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, verfahrensfreie Nebengebäude zu errichten, welche keine gesetzlichen Abstandsflächen auslösen.