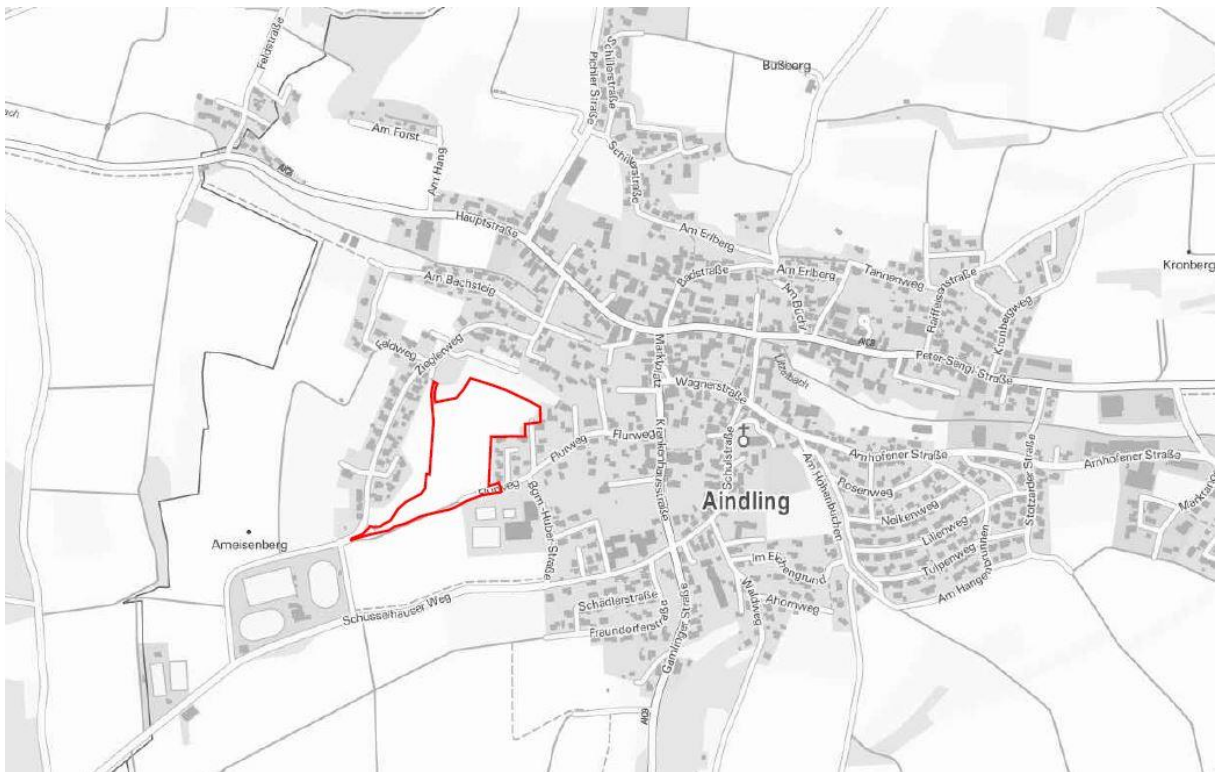


MARKT AINDLING



Bebauungsplan Nr. 46 „Schüsselhauser Feld“



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24.04.2018

Markt Aindling
Marktplatz 1
86447 Aindling

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg
Tel.: +49 (0)821. 599 60 68

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	4
2.	Verfahren	4
3.	Geltungsbereich	5
4.	Städtebauliche Erfordernis / Konzept	6
5.	Beschreibung des Planungsbereiches	7
5.1	Lage und Bestand	7
5.2	Schutzgebiete	7
5.3	Wasser, Grundwasser	7
6.	Übergeordnete Ziele	8
6.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
6.2	Regionalplan Region 9	9
6.3	Flächennutzungsplan	10
6.4	Demographische Entwicklung	10
7.	Ziele und Entwicklung der Planung	10
8.	Begründung zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie den einzelnen Festsetzungen	13
8.1	Grundzüge der Planung	13
8.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
8.2.1	Verkehrliche Erschließung	13
8.2.2	Stromversorgung	13
8.2.3	Wasserversorgung	14
8.2.4	Abwasserentsorgung	14
8.2.5	Niederschlagswasserbeseitigung	15
8.2.6	Wildabfließendes Hangwasser	15
8.2.7	Gasversorgung	16
8.2.8	Artenschutz	16
8.2.9	Immissionsschutz	16
8.2.10	Altlasten	18
8.3	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen und Grundzüge der Planung	19
8.3.1	Art der baulichen Nutzung	19
8.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3.3	Überbaubare Grundstückfläche	21
8.3.4	Bauweise	22
8.3.5	Anzahl der Wohneinheiten	22
8.3.6	Gestaltung der Dächer	22
8.3.7	Geländeänderungen in den Außenanlagen des Grundstückes	23
8.3.8	Einfriedung, Sichtschutzwände	24
8.3.9	Verkehrsflächen	24
8.3.10	Flächen für Versorgungsanlagen	24

8.3.11	Grünflächen	25
8.3.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	26
8.3.13	Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belastete Flächen	26
9.	Eingriffsregelung	26
10.	Flächenstatistik	26
11.	Belange des Umwelt,- Naturschutzes	27
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	27
11.1.1	Potentiell natürliche Vegetation	27
11.1.2	Boden	27
11.1.3	Wasser	28
11.1.4	Klima, Luft	29
11.1.5	Arten und Biotope	29
11.1.6	Landschaftsbild	31
11.1.7	Mensch	31
11.1.8	Kultur- und Sachgüter	31
11.1.9	Zusammenfassung der Bestandsbewertung	32
11.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	33
11.2.1	Arten- und Biotope	33
11.2.2	Boden	33
11.2.3	Wasser	33
11.2.4	Klima, Luft	33
11.2.5	Landschaftsbild	34
11.2.6	Schutzgut Mensch	34
11.2.7	Kultur- und Sachgüter	34
11.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	35
11.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
11.4.1	Überplanung Ausgleichsflächen BP Nr. 37 „Zieglerweg“	36
11.4.2	Ökokontoflächen	38
11.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
11.6	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
12.	Anlagen	40
12.1	Altlastenuntersuchungen	40
12.2	Lustig 2017: Faunistisches Gutachten	40
12.3	Stadt Land Fritz 2018: Verschattungssimulation	40
12.4	Kottermair 2014: Schalltechnische Untersuchung	40
12.5	Wichtiges Abwägungsmaterial	40
13.	Literatur	41

1. Anlass

Der Markt Aindling beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Aindling im Baugebiet „Schüsselhauser Feld“ neue Wohnbauflächen auszuweisen. Für den Bereich wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Der erste Preis des Wettbewerbes soll nun bauleitplanerisch entwickelt werden.

Wesentliches Ziel des städtebaulichen Entwurfes ist es durch eine Terrassierung des Geländes die geplante Bebauung ins Umfeld einzupassen. Zur Überwindung von Höhendifferenzen wird eine zentrale Grünfläche geschaffen. Das Gebiet wird vorrangig mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt, die unter anderem den Bedarf an seniorengerechten Wohngebäuden abdecken. Um den steigenden Bedarf an Wohnungen für alle Generationen gerecht zu werden, sollen zudem Mehrfamilienhäuser entstehen.

2. Verfahren

Um die baurechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung des Baugebietes zu schaffen wird ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren im Außenbereich aufgestellt. Dies entspricht der Novelle des BauGB, die mit Wirkung vom 13.05.2017 in Kraft getreten ist.

Voraussetzungen für das Verfahren ist eine maximale Grundfläche von 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Grundfläche wird berechnet aus der Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugrundstücke. Die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen für Garagen etc. werden hierbei nicht berücksichtigt. Dies entspricht der derzeitigen Rechtsauffassung der Obersten Baubehörde.

Zudem ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schüsselhauser Feld“ ist das beschleunigte Verfahren dementsprechend zulässig, da:

- Die Summe der Grundflächen aller Wohngebäude, die sich aus der Planzeichnung Teil A ergeben, bei ca. 8.200 m² liegt.
- Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.
- Der Geltungsbereich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und bisher im Außenbereich liegt.

- Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche das Vorhaben keine Prüfung der Umweltverträglichkeit erfordert.
- Im Geltungsbereich sowie im Umfeld sind keine Flora- Fauna-Habitat-Gebiete vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten gemäß §1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b kann somit ausgeschlossen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich. Da jedoch die Umweltbelange sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotzdem in die Abwägung einzustellen sind, werden in der Begründung die Schutzgüter sowie mögliche Auswirkungen der Planung erläutert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 4,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Bebauungsplan Nr. 46 „Schüsselhauser Feld“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Zieglerweg“ in einem Teilbereich. Die Einbeziehung des im BP Nr. 37 festgesetzten Grünweges ist notwendig um die Anbindung des Planungsgebietes von Norden an das örtliche Straßennetz sicherstellen zu können.

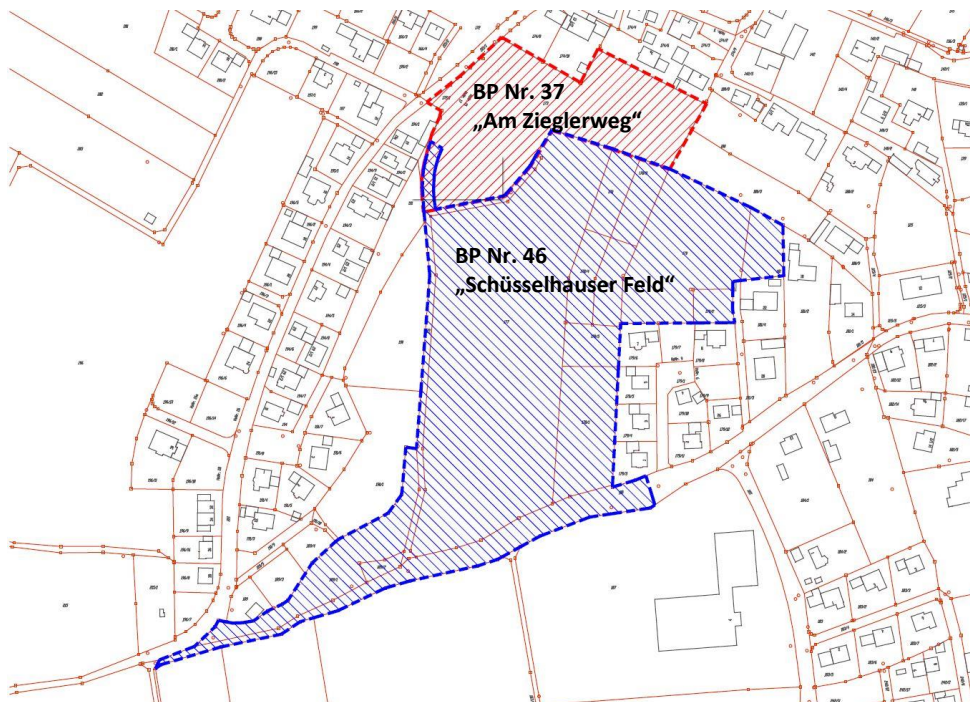


Abbildung Überlappung Bebauungsplan Nr. 46 und Bebauungsplan Nr. 37

4. 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 ausreichend Flächen zur Verfügung stehen bzw. diese nicht aktiviert werden können und der Bevölkerungszuwachs ungebrochen ist. Zur Förderung der Innenentwicklung arbeitet der Markt Aindling derzeit an der 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.

Die geplanten Wohnbauflächen grenzen westlich an den Altort sowie an das neue Baugebiet „Kleefeld“ an und liegen damit relativ nahe am Ortszentrum. Die geplante Bebauung schließt die Lücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung im Westen und Osten. Sie verbindet insbesondere das westliche Wohngebiet „Am Ameisenberg“ mit der übrigen zentrumsnahen Ortsbebauung.

Das neue Siedlungsgebiet passt sich an die vorhandene Topographie sowie an die ortstypischen und landschaftlichen Gegebenheiten an und ermöglicht unterschiedliche Wohnformen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ökokontofläche ausgewiesen, die dem Ökokonto des Marktes Aindling gut geschrieben wird.

Durch die Verortung der Ökokontofläche am westlichen Rand des Gebietes wird eine Verbindung der freien Landschaft mit den nördlich der Flächen gelegenen Grünflächen erhalten, wodurch eine zusammenhängende Grünstruktur entsteht. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung.

Aufgrund der großzügigen Grünfläche entlang der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereiches und deren Fortführung zwischen die Wohngebiete ist eine ausreichende Versorgung mit Frischluft im Wohngebiet und der einzelnen Baugrundstücke gegeben.

5. Beschreibung des Planungsbereiches

5.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Marktes Aindling. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Wohngebiet „Ameisenberg“, im Norden an das Wohngebiet „Zieglerweg“ und im Osten an das Wohngebiet „Flurweg“ an. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Flurweg.

Derzeit ist das Gebiet unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich überwiegend als Acker, teilweise auch als Grünland genutzt. Am Ostrand des Geltungsbereiches befinden sich ein Privatgarten mit randlicher Fichtenbaumreihe sowie ein Grundstück mit totholzreichen und altem Obstbaumbestand. Im süd-westlichen Bereich verlaufen nordexponierte Ranken, die locker mit einzelnen Sträuchern bewachsen sind. Entlang des Flurweges, der als wasser-gebundener Feldweg ausgebaut ist, sind ebenfalls Hecken- und Gehölzstrukturen vorzufinden.

Das Gelände fällt in einem leichten Hang überwiegend nach Norden.

5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete vorhanden.

5.3 Wasser, Grundwasser

Entlang des Flurweges, am südlichen Rand des Geltungsbereiches, wurde im Rahmen der orientierenden Untersuchung bis in eine Tiefe von 12,3 Meter kein Wasser angetroffen (siehe Anlage 12.1.1 GEOLOGIE VEITH 2017).

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitlich wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

6. Übergeordnete Ziele

6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) (BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013 und Teilfortschreibung 2017) verankert:

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

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung (...) erhalten

Raumstruktur

2.1.3 (Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. (...)

2.1.6 (G) Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung 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. Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten.

3.1. Abs. 2 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2. (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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.

6.2 Regionalplan Region 9

Der Markt Aindling ist gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes als 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.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

6.3 Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind jedoch die im Bebauungsplan geplanten Wohnbauflächen bereits teilweise als solche ausgewiesen.

Da eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Es werden die geplanten Wohnbauflächen sowie die größeren geplanten Grünflächen in die Berichtigung aufgenommen.

6.4 Demographische Entwicklung

Im Jahr 2014 verzeichnete der Markt Aindling 4.349 Einwohner in allen Ortsteilen. Insbesondere aufgrund der guten Ausstattung mit Infrastruktur weist der Markt Aindling eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahlen auf, die sich vermutlich auch noch fortsetzen wird.

Laut Demographie Spiegel Bayern (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATEN-VERARBEITUNG 2016) wird zwischen dem Jahr 2014 und dem Jahr 2028 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um ca. 250 Personen auf 4.600 Einwohner prognostiziert. Dabei wird sich die Zunahme der Bevölkerung insbesondere in der Altersgruppe der über 65-Jährigen bemerkbar machen.

7. Ziele und Entwicklung der Planung

Den Zielen der Raumordnung wird insbesondere durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Aufgrund mangelnder Potentiale der Innenentwicklung (siehe hierzu auch 4. Städtebauliche Erfordernis/Konzept) ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich notwendig. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen stehen für eine gemeindlich geplante Nutzung derzeit nicht zur Verfügung bzw. können nicht zeitnah aktiviert werden. Flächenpotentiale im Innenbereich, die nach LEP 3.2 (Z) und RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z) vorrangig zu nutzen sind, sind demnach nicht vorhanden.

Um dem prognostizierten Bevölkerungswachstum des Marktes Aindling dennoch Rechnung zu tragen, wird gemäß LEP 3.1 Abs. 1 (G) eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sich an der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert, gewährleistet.

Die geplanten Bauflächen schließen sich an die vorhandene Bebauung an und füllen deren Lücke. Das entlang des Zieglerweges bestehende bandartige Wohngebiet wird an die Siedlungsstruktur angebunden. Hierdurch wird u.a. dem Ziel des LEP (3.3. Z) Rechnung getragen, eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und ein kompakter Siedlungskörper entwickelt.

Die Siedlungs- und Verkehrserschließung wurde flächensparend konzipiert (LEP 3.1. G). Die ortspezifische Hanglage wurde in der Anordnung der Baugrundstücke sowie in der Höhenplanung berücksichtigt.

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 Ausweisung des Wohnbaugebietes mit vielfältigen Wohnraum für alle Altersgruppen in Einzel- und Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie altersgerechten Wohngebäuden entspricht dem Grundsatz LEP 1.2.6 (G) auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Altersentwicklung zu reagieren. Insbesondere durch die Möglichkeit eingeschossige, ebenerdige Gebäude zu verwirklichen, wird der Bedarf an Wohnraum für die Personengruppe der über 50 bzw. über 60-Jährigen, deren Zuwachs in den kommenden Jahren prognostiziert wird, berücksichtigt.

Der Erhalt und die Erweiterung der Grünfläche im Westen, die eine zusammenhängende Grünstruktur mit Verbindung zur freien Landschaft formt, entspricht ebenfalls den Zielen der übergeordneten Raumplanung (LEP 7.1.4 G).

Städtebauliche Ziele:

- Entwicklung eines Wohngebietes, das sich an den Altort anschließt und sich durch eine ortstypische Bebauung einbindet
- Höhenmäßige Abstufung und Verteilung der Dichte zunehmend von außen nach innen um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erzeugen
- Entwicklung eines Quartierszentrums mit öffentlichen Platz und öffentlich nutzbarer Grünfläche
- Überwindung des Höhenversprunghes zwischen den Quartieren innerhalb der zentralen Grünfläche entsprechend dem landschaftsprägenden Motiv der Aindlinger Terrassen
- Anordnung der Gebäude im Norden auf einem leicht terrassierten Plateau ohne größere Höhenversprünge
- Einpassung der Gebäude im südlichen Quartier weitestgehend ins bestehende Gelände
- Entwicklung von bis zu zweigeschossigen Einzelhäuser (E+I) mit flachem Dach, um die Entwicklung von Dacheinschnitten und Gauben zu verhindern
- Entwicklung von eingeschossigen Einzelhäuser (E) im WA 1 um die Möglichkeit von seniorengerechtem Bauen sicherzustellen
- Entwicklung von Mehrfamilienhäusern zur Bereitstellung von flächensparenden und vielfältigen Wohnraum
- Primäre giebelständige Aufstellung der Gebäude zur Straße um eine einheitliche und ruhige Gebietsstruktur zu schaffen.
- Sicherstellung der optimalen Belichtung der Gebäude und Gartenflächen durch Ausrichtung nach Süden bzw. Westen.
- Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen (Quartierplatz und öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsfunktion).

- Gute fußläufige Anbindung der geplanten Baugebiete an das Ortszentrum sowie in die freie Landschaft

Naturschutz:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Erhalt und Erweiterung von Grünflächen im Baugebiet
- Sicherung der Ortsrandeingrünung
- Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen durch die Ausweisung der Ökokontofläche innerhalb des Geltungsbereiches

Variantenprüfung Mehrfamilienhäuser

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes wurden unterschiedliche Varianten der baulichen Entwicklung des Wohngebietes untersucht.

In den Sitzungen des Marktgemeinderates vom 06.12.2016 und vom 04.04.2017 wurden zudem Varianten diskutiert und vorgestellt. Die Varianten unterschieden sich insbesondere in der Aufteilung der Grundstücke sowie der Anzahl der Mehrfamilienhäuser.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich innerhalb der Marktgemeinde Aindling ein hoher Wohnraumbedarf abzeichnet. Allein für das vorliegende Baugebiet lassen sich mindestens doppelt so viele Anfragen von Baubewerbern feststellen, als Grundstücke vorhanden sind. In dem gesamten Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft (Aindling, Petersdorf, Todtenweis) sind keine Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, vorhanden.

Dies zeigt, dass die Wohnungsfrage nicht allein über das Angebot von Einfamilienhäusern gelöst werden kann, sondern auch Baurecht für Geschosswohnungsbau geschaffen werden muss, um Wohnraum auch in Form von bezahlbaren, flächensparenden (Miet-) Wohnungen bereitzustellen. Die zwei Mehrfamilienhäuser stellen ein erstes Angebot dar um diesen Bedarf gerecht zu werden.

Ein in einer früheren Variante geplantes, drittes Mehrfamilienhaus musste weichen, da im Laufe des Verfahrens für das gesamte Plangebiet die Abstandsflächen nach BayBO angeordnet wurden. Aufgrund der schmalen Breite des Grundstückes kann ein Mehrfamilienhaus nicht mehr verwirklicht werden, auf eine ursprünglich vorgesehene abweichende Bauweise wurde aus Gründen des Nachbarschutzes, verzichtet.

Für die Standortwahl waren grundsätzlich folgende Kriterien/Sachverhalte entscheidend:

- Eine Lage der Mehrfamilienhäuser entlang des südlichen und südwestlichen Ortsrandes wird ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel ist es im Übergang zu bebauungsfreien Flächen und zur freien Landschaft ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erzeugen, indem die höhenmäßige Abstufung den topographischen Gegebenheiten folgt. Das Plangebiet wird dabei nicht als isoliertes Wohngebiet gesehen, dass sich

von allen Seiten zum Zentrum hin verdichten muss. Vielmehr schließt es an die umliegenden Wohngebiete an. Die Mehrfamilienhäuser integrieren sich in diese Bebauung und befinden sich im Ortsinneren.

- Topographisch prägnante Bereiche mit starker Hanglage (im Norden und Nordwesten) werden für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ebenfalls ausgeschlossen, um eine hervorstechende Fernwirkung zu vermeiden.
- Zudem wird die Lage der Mehrfamilienhäuser in direkter Verbindung zu den öffentlichen Aufenthalts- und Erholungsflächen als wichtiges Kriterium für die Standortwahl beurteilt.

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

8.1 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.

8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Baugebiet wird in Nord- Südrichtung sowie über eine Bügelererschließung im Norden erschlossen.

Im Süden erfolgt die Erschließung über den Flurweg, der von der bestehenden Ortsverbindungsstraße von Aindling nach Rehling abgeht sowie im Norden über den Zieglerweg, der von der Ortsverbindungsstraße zwischen Todtenweiß, Aindling und Binnenbach abzweigt.

Da das Gebiet sowohl von Süden als auch von Norden erschlossen wird, verteilt sich der durch das Baugebiet entstehende zusätzliche Verkehr. Eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung kann daher ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes werden drei neue Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden zusätzlich zu den privaten Stellplätzen insgesamt 32 Stellplätze geschaffen.

8.2.2 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität kann über die örtlichen Versorger sichergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine 20-kV-Kabelleitung, deren Verlauf in der Planzeichnung dargestellt ist. Die im Nordwesten vorhandene 20-kV-Freileitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches. Der Schutzbereich überschneidet sich mit dem Geltungsbereich geringfügig und kann nachfolgender Abbildung entnommen werden.



An der nördlichen Grundstücksgrenze der Bauplätze 33-37 wird diesbezüglich eine Grunddienstbarkeit für Geh- Fahrt- und Leitungsrechte notwendig. Der Sicherheitsstreifen für die zu verlegenden Leitungen erstreckt sich über 4m und überschneidet teilweise die Baugrenze der Bauplätze 33 und 34. Dieser Sachverhalt wird den künftigen Eigentümern in den Notarurkunden dargelegt.

8.2.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Für sämtliche privaten Bauflächen wird zur Entlastung des Regenwasserkanals die Errichtung von Brauchwasserzisternen festgesetzt. Jedes Grundstück erhält einen eigenen Abzweig am Kontrollrohr für die Hofentwässerung.

Um einer Abflussverschärfung zusätzlich entgegen zu wirken werden zwei Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Flächen festgesetzt.

Die geplanten Regenrückhaltebecken dienen nicht der Versickerung sondern dem zeitlichen Rückhalt des Wassers. Das Regenrückhaltebecken im Platzbereich wird als geschlossenes Betonbauwerk errichtet. Das zweite Regenrückhaltebecken wird als offenes Becken im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen.

Zusätzlich zu den Regenrückhaltebecken wird eine Mulde innerhalb der Grünfläche G1 geschaffen, um oberflächiges Hangwasser (siehe Punkt 8.2.6) aufzufangen.

8.2.6 Wildabfließendes Hangwasser

Durch umliegende Flächen besteht keine Gefahr in Bezug auf wildabfließendes Hangwasser für das neue Baugebiet, da keine Überlieger vorhanden sind. Das Gelände im Süden des Geltungsbereiches fällt tendenziell nach Südosten. Aufgrund der Topographie ist daher nicht mit abfließendem Hangwasser aus Flächen oberhalb des geplanten Baugebietes ins Planungsgebiet rechnen. Eine Gefährdung des Planungsgebietes kann daher ausgeschlossen werden. Das geplante Baugebiet wird durch großzügige Grünflächen sowohl innerhalb als auch am Rand des Baugebietes gegliedert. Zusätzlich ist der Versiegelungsgrad des Gebietes durch die Festsetzung einer überwiegend geringen GRZ gering.

Um im Bereich der zentralen Grünfläche G1 Beeinträchtigungen für die Unterlieger auszuschließen, wird oberflächiges Hangwasser über eine Mulde entwässert und über einen Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

In den übrigen Bereichen kann eine Gefährdung der geplanten Bebauung durch abfließendes Hangwasser ausgeschlossen werden.

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
- 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

Das geplante Baugebiet wirkt sich daher auf die umliegenden Grundstücke in Bezug auf hangabfließendes Niederschlagswasser nicht nachteilig aus.

8.2.7 Gasversorgung

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Gas wird hergestellt.

8.2.8 Artenschutz

Im Osten befindet sich ein Grundstück mit einer Streuobstwiese, das als Baufläche ausgewiesen werden soll. Für die Fläche wurde ein faunistisches Gutachten (siehe Anlage 12.2. LUSTIG 2017) erstellt um das Quartierpotential für Fledermäuse und in Baumhöhlen nistende Vogelarten zu überprüfen.

Gemäß Gutachten weisen 8 der insgesamt 13 untersuchten Bäume kein Quartierpotential für Fledermäuse oder Baumhöhlen bewohnende Vogelarten. Vier Bäume bieten derzeit zwar kein Quartierpotential, jedoch weisen sie ein hohes Entwicklungspotential auf. Ein Apfelbaum weist ein Quartierpotential in Form einer Höhlung auf. Zudem besitzt er weitere kleine Höhlungen mit Quartiersentwicklungspotential. Es wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Vögel gefunden, dennoch kann ein besetztes Quartier nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Haufen mit Baumschnittmaterial auf dem Grundstück wurde als potentiell Winterquartier bzw. als Brutplatz für Vögel identifiziert.

Gemäß Gutachten sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen. Die Rodung des Apfelbaumes mit Quartierpotential ist zwischen dem 1. Oktober und 1. November vorzusehen. Dieser Zeitraum ist auch für den Abtrag des Baumschnitthaufens vorzusehen. Für den mittels Forstspray markierten Astabschnitt mit Höhlung sind die dem Gutachten zu entnehmenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Die Rodung der übrigen Bäume und Haselnusssträucher ist außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Zudem sind für den Ersatz der verloren gehenden Baumhöhle und die vier Bäume mit hohem Quartierentwicklungspotential für Fledermäuse fünf spezielle Fledermauskästen und zusätzlich fünf Nistkästen für Baumhöhlen bewohnende Vogelarten gemäß dem Gutachten anzubringen. Die fachgerechte und zeitnahe Anbringung sowie Reinigung der Kästen ist sicherzustellen.

Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind laut Gutachten bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich, da voraussichtlich keine tatsächlich genutzten Ruhestätten zerstört werden und der Verlust an Quartierpotential durch das Anbringen von Fledermauskästen zeitnah ausgeglichen wird.

8.2.9 Immissionsschutz

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird eine geringe Zunahme der Verkehrsbelastung, auch für die umliegenden Wohngebiete, zur Folge haben. Durch die beidseitige Erschließung des Baugebietes im Norden und Süden wird diese zusätzliche Verkehrsbelastung auf die umliegenden Straßen aufgeteilt, sodass sich die Zunahme des Verkehrs in Grenzen hält. Es entstehen keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen umliegender Wohngebiete.

Stellplatzimmissionen

Erhebliche Lärmimmissionen durch Parkverkehr können ebenfalls ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erhebliche, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umwelt 2007).

Mit Ausnahme des WA2 sind im gesamten Geltungsbereich maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen. Pro Wohneinheit sind in der Regel zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen um das Parken im Straßenraum zu vermeiden. Dementsprechend sind bis zu vier Stellplätze erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass bis zu dieser Anzahl an Stellplätzen keine erheblichen Störungen hervorgerufen werden bzw. diesbezügliche Immissionen für das Wohngebiet als zumutbar zu erachten und als normaler Parkverkehr zu tolerieren sind.

Im WA2 ist die Anzahl der Wohneinheiten nicht definiert, jedoch durch die zulässigen Wandhöhen und die Grundflächenzahl begrenzt. Die Anordnung und die Anzahl der Stellplätze sind noch offen, da nicht feststeht wie viele Wohneinheiten tatsächlich errichtet werden. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Vorgaben des Immissionsschutzes berücksichtigt. In Absprache mit dem Landratsamt Aichach Friedberg, Fachstelle Immissionsschutz werden mögliche Immissionen auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie beurteilt. Hierbei ist regelmäßig davon auszugehen, dass die notwendigen Richtwerte eingehalten werden können, sofern der Stellplatz ca. mindestens 15 m vom nächstgelegenen Wohnraumfenster, der umliegenden Bebauung entfernt sind. Sofern diese Mindestabstände eingehalten werden, sind gemäß Parkplatzlärmstudie schalltechnische Untersuchungen bei Parkplätzen entbehrlich. Der vorliegende Entwurf ermöglicht dies.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden ebenfalls mögliche Lichtimmissionen beurteilt. Bei den zu erwartenden Stellplätzen ist jedoch eine erhebliche Belästigung der nächsten Nachbarn nicht zu erwarten.

Zudem sieht die BayBO in Art. 47 Abs. 3 auch die Möglichkeit eines Ablösevertrags vor. Der Gesetzgeber hat hier seit 2008 ausdrücklich eine „Gleichstellung“ des Stellplatznachweises und somit eine Wahl des Nachweises vorgesehen. Dies ist unter anderem dem steigenden Wohnraumbedarf geschuldet. Der Schaffung von neuem Wohnraum soll ausdrücklich nicht der mangelnde Platz für Stellplätze im Wege stehen.

Eine Berücksichtigung des Immissionsschutzes und die Prüfung eventuell notwendiger Schallschutzmaßnahmen erfolgen bei feststehender Planung innerhalb des Genehmigungsverfahrens. Die ausreichende Berücksichtigung von negativen Immissionen durch Stellplätze/ruhenden und an- und abfahrenden Verkehr findet durch eine eigene Betrachtung bei der Ausführungsplanung statt. Notwendige Maßnahmen hieraus werden berücksichtigt. Dies wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Aindling geregelt. Der Markt Aindling kann ggf. ein Immissionsschutzgutachten anfordern. Der Vorhabenträger hat ggf. notwendige Maßnahmen zur Verringerung der Lärm- und Lichtimmissionen zu ergreifen.

Für das MFH Nr. 26 kann kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann, stattdessen ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Schalltechnische Untersuchung Sportplatz

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Sportplatzanlage mit drei Fußballfeldern und Vereinsheim. Im Zuge einer Voranfrage wurde im Jahr 2014 eine lärmschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung für die maßgeblichen Immissionsorte gemäß den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV durchgeführt (siehe Anlage 12.4 KOTTERMAIR 2014). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

8.2.10 Altlasten

Im Geltungsbereich befand sich im Bereich des Flurstückes 188, Gemarkung Aindling, die Altlastenverdachtsfläche „Aindling-Flurweg“, die unter der Nr. 77100046 im Altlastenkataster eingetragen war. Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen wurde die Fläche mittlerweile nutzungsbedingt aus dem Altlastenkataster entlassen.

Es handelt sich hierbei um den Flurweg, der derzeit im Osten als Asphaltstraße ausgebaut und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches als Feldweg verläuft. Für die Erschließung des Baugebietes ist ein Ausbau des Flurweges sowie der Erhalt bzw. die Ergänzung der straßenbegleitenden Gehölze vorgesehen.

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.

Gutachten zur Orientierenden Untersuchung der Altablagerung

Zur Erkundung der Altablagerung wurden diverse Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt, die auf einem mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Landratsamt Aichach-Friedberg vorabgestimmten Untersuchungskonzept (ab Beginn 2018) basieren.

Die Orientierende Untersuchung unter der Projektleitung eines Sachverständigen gemäß §18 BBodSchG (siehe Anlage 12.1.2 INTERGEO, 2018a) kommt zu folgendem Ergebnis und Handlungsbedarf.

„Obwohl eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Probenahme für den Parameter PAK in der Verfüllung des **ehemaligen Hohlwegs** nachgewiesen wird, zeigt die Auswertung der Sickerwasserprognose, dass dabei nicht von einer Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung und damit von einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auszugehen ist. Die Untersuchung des natürlich anstehenden Bodens im Bereich der Altlastenverdachtsfläche weist zudem keine erhöhte Migration von Schadstoffen aus dem Verfüllkörper auf. Deshalb besteht aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und kein weiterer Handlungsbedarf. Eine zusätzliche Sicherheit bietet hierbei der geplante Bau einer Zufahrtsstraße für das Neubaugebiet, womit eine Bildung von

Sickerwasser unterbunden wird. Bei Tiefbauarbeiten mit Bodenaushub im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind die Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen, um schadstoffverdächtiges Verfüllmaterial zu separieren. Hierbei ist das Aushubmaterial der Hohlwegsverfüllung in separaten Haufwerken zu lagern und gemäß den Anforderungen der LAGA PN 98 zu beproben. Um Boden und Hausmüll zu trennen und einer geeigneten Verwertung zuzuführen, ist das Aushubmaterial in einer Bodenbehandlungsanlage aufzubereiten. Eine gezielte Versickerung über schadstoffbelastetem Boden anhand von Sickerschächten oder Rigolen ist nicht zulässig.“

Die geforderten Maßnahmen werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. durchgeführt, fachkundig betreut und dokumentiert.

Im Bereich der **Erschließungsstraße** und der Straßenbegleitgrünflächen sind keine Wohn- bzw. Spielplatznutzungen noch Bodennutzungen mit Nutzpflanzen vorhanden. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze kann ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden. Unter Beachtung des vorliegenden Gutachtens und der Hinweise steht die Altlastenfläche der Planung nicht entgegen.

Im März 2018 wurden die **Bauplätze 18 und 19** unter gutachterlicher Aufsicht saniert. Hierbei wurde die Bodenauffüllung ausgehoben und der Erfolg der Sanierung anhand von Sohl- und Wandproben belegt. Das Aushubmaterial wurde gemäß den Anforderungen der LAGA PN 98 untersucht und einer geeigneten Verwertung zugeführt. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze kann demnach innerhalb der ausgewiesenen Wohngebietsflächen ausgeschlossen werden.

8.3 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen und Grundzüge der Planung

8.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird ausschließlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind sowohl städtebaulich als auch aufgrund möglicher Emissionen unerwünscht. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

Die Art der Nutzung gilt als Grundzug der Planung.

8.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl, sowie die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Um eine dem Gelände angepasste Höhenlage der Gebäude in der vorhandenen leichten Hanglage sicherzustellen, werden in der Straßenmitte Höhenbezugspunkte festgesetzt. Als

Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) wird das Niveau des Höhenbezugspunkt festgelegt. Die FOK darf um einen maximal festgesetzten Wert über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen.

Für Baugrundstücke, deren Gelände von der Straße abfällt, ist das maximale Maß über dem Höhenbezugspunkt auf plus 30 cm festgesetzt. Innerhalb der Baugrundstücke fällt das Gelände zum Teil um bis zu circa zwei Meter von der Straße ab. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass die Gebäude zu hoch über das natürliche Gelände hinausragen.

Für Baugrundstücke, deren Gelände von der Straße ansteigt, ist das maximale Maß über dem Höhenbezugspunkt auf plus einen Meter festgesetzt. Zum Teil steigt das natürliche Gelände innerhalb der Baugrundstücke von der Straße um circa zwei bis drei Meter an. Die Festsetzung verhindert, dass sich die Gebäude in den Hang hineingraben müssen und ermöglicht eine volle Nutzung des Erdgeschosses und der Außenanlagen.

Eine Festlegung der FOK unter dem Straßenniveau ist uneingeschränkt möglich.

Das Fertigfußbodenniveau dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen. Die Höhenlage der Gebäude ist damit ausreichend definiert.

Nach Herstellung der Erschließung wird ein Bestandsplan vorgelegt, der die Höhenbezugspunkte vorgibt.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) sind somit wichtige Grundzüge der Planung.

WA 1

Im WA 1 wird die Möglichkeit zur Errichtung von ausschließlich erdgeschossigen Gebäuden eröffnet.

Hierdurch wird sichergestellt, dass dem steigenden Bedarf an seniorengerechten, eingeschossige Gebäude Rechnung getragen wird.

Durch die Lage am Ortsrand und der Festsetzung der Wandhöhe auf ein geringeres Maß als im übrigen Bebauungsplan vorgesehen ergibt sich zudem ein sanfter Übergang zwischen freier Landschaft und dem Baugebiet.

WA 2

Das WA 2 liegt im Umfeld des geplanten zentralen Platzbereiches sowie im Osten des Geltungsbereiches. Hier ist eine höhere Dichte der Bebauung vorgesehen, um insbesondere flächensparende Bauformen wie Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Sowohl die GRZ als auch die Wand- und Firsthöhen liegen somit über denen in Bereichen mit Einfamilienhäusern.

WA 2

Die zulässige Grundfläche im WA2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl

von 0,8. Dies ist unter Umständen notwendig, um die geforderten Stellplätze für Geschosswohnungsbauten innerhalb des Grundstückes herstellen zu können.

WA 4

Im WA 4 sind sehr große Grundstücke vorgesehen. Um zu verhindern, dass im Verhältnis zu den im Umfeld geplanten Einfamilienhäusern wesentliche größere Grundflächen entstehen, wird in diesem Bereich die GRZ mit 0,2 festgesetzt.

WA 3, WA 5, WA 6

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ zwischen 0,25 und 0,3, einer Wandhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe von 9,80 m an der Dichte der Bebauung im Umfeld.

Im WA 5 und WA 6 wurde eine geringfügig geringere GRZ gewählt, da hier teilweise zur Vermeidung von Konflikten mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet Flächen zum Anpflanzen, die von Bebauung freigehalten werden müssen, festgesetzt werden.

Wandhöhen für Nebengebäude, Garagen

Das gesamte Baugebiet zeichnet sich durch seine Hanglage aus. Um sicherzustellen, dass Grenzgaragen mit der notwendigen Höhe auch auf geneigtem Gelände gebaut werden können, wird eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe um maximal 0,5 Meter als abweichende Bauweise für Gebäude ohne gesetzliche Abstandsflächen festgesetzt.

Die Wandhöhen für Nebengebäude und Garagen gelten nicht als Grundzug der Planung.

8.3.3 Überbaubare Grundstückfläche

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden bewusst weitgefasst. Dies eröffnet innerhalb der geplanten Siedlung Spielräume hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen der BayBo. Dadurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Zusätzlich wurde für das Grundstück Nr. 26 im Zuge einer Verschattungssimulation geprüft, inwieweit das nördliche und östliche Nachbargrundstück von einer maximalen Bebauung betroffen wären. Auf Basis des vorliegenden Kenntnisstandes kann bei Einhaltung der Abstandsflächen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Besonnung der benachbarten Wohngebäude gegeben ist (siehe Anlage 12.3. STADT LAND FRITZ 2018).

Nebenanlagen, Garagen

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und benachbarte Grundstücke vor Beeinträchtigungen durch Nebenanlagen und Garagen zu verhindern, ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.3.4 Bauweise

Im Gebiet sind überwiegend Einzelhäuser festgesetzt. Im WA 5 sind zusätzlich auch Doppelhäuser zulässig.

8.3.5 Anzahl der Wohneinheiten

WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6

Für die Bereiche, die mit geringer Dichte bebaut werden sollen, wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf 2 Stück beschränkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine zu große Anzahl an Wohnungen entstehen, die zu Konflikten wie z. B. hoher Stellplatzbedarf im Straßenraum führen.

WA 2

Im Bereich der geplanten dichteren Bebauung für Mehrfamilienhäuser wird keine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt.

8.3.6 Gestaltung der Dächer

Es ist vorgesehen eine möglichst ruhige Dachlandschaft mit geneigten Dächern zu entwickeln. Es werden daher für die Einzel- und Doppelhäuser überwiegend Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 25° zugelassen. Um aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen, werden Dachgauben, Zwerchgiebel und Nebenfirste ausgeschlossen. Im Bereich des WA5 können im Einzelfall Dachgauben zugelassen werden, wenn sie nach Größe und Art das Gesamterscheinungsbild nicht stören.

Zudem wird die Eindeckung der Dächer in gedeckten Farben festgesetzt.

WA1

Im Bereich des WA 1 sind neben den Satteldächern auch Walmdächer und Flachdächer zulässig, um die Dachflächen der hier auch zulässigen Bungalows nicht übermäßig groß erscheinen zu lassen.

WA 2

Für Mehrfamilienhäuser sind nur Flach- und Pultdächer zulässig, um diese mit höheren Wandhöhen ausgestatteten Gebäude nicht optisch zusätzlich zu erhöhen.

WA 3

Im Bereich des WA 3 sind überwiegend Satteldächer zulässig. Für die Grundstücke mit den Nummern 10 bis 14 sind zusätzlich Walmdächer zugelassen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach eingeschossigen, barrierefreien Gebäuden, ist eine Bungalowbebauung auch im WA 3 zu erwarten. Im WA 1, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ist die für eine Bungalowbebauung typische Dachform Walmdach zugelassen. Dementsprechend kann durch die zusätzliche Dachform im o.g. Bereich ein geordnetes Straßenbild entwickelt werden.

WA 4

Im WA 4 sind neben Satteldächern auch Zeltdächer zulässig. Die im Süden anschließende Bebauung am Flurweg weist ebenfalls eine Bebauung mit Zeltdächern auf. Eine neu geplante Bebauung im WA 4 würde sich in diese integrieren.

Nebenanlagen, Garagen

Um an den Grundstücksgrenzen keine überhöhten Gebäude zu erhalten, welche gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBo möglich wären, wird für Nebenanlagen und Garagen die maximale Dachneigung auf 25° festgesetzt.

Firstrichtungen

Für die Gebäude in WA 3, WA 4, WA 6 werden Firstrichtungen vorgegeben, um eine harmonische und ruhige Dachlandschaft entlang der Ortsstraßen zu entwickeln. Für die Grundstücke Nr. 33 und 34 werden aufgrund der schmalen Grundstücksbreite in Nord-Süd-Richtung keine Firstrichtungen vorgegeben. Die für die westlich folgenden Grundstücke Nr. 35 bis 37 festgesetzte Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung verhindert eine Verschattung der tieferliegenden Baugrundstücke des Baugebietes „Am Zieglerweg“.

Das Grundstück Nr. 38 liegt an einer relativ steilen Erschließungsstraße. Um die Zugänglichkeit zum Grundstück nicht zusätzlich zu erschweren wird auf eine festgesetzte Firstrichtung verzichtet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen und Firstrichtungen sind Teil des Planungskonzeptes, welches den durchgeführten Wettbewerb für sich entscheiden konnte. Die Dachformen harmonisieren gut mit der natürlich gegebenen Hanglage und fügen sich ins Landschaftsbild ein. **Die festgesetzten Dachformen und Firstrichtungen gelten daher als Grundzug der Planung.**

8.3.7 Geländeänderungen in den Außenanlagen des Grundstückes

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 und Auffüllungen nur maßvoll möglich sind.

Um zu vermeiden, dass Kellergeschosse freigelegt werden und sich damit die sichtbare Wandhöhe wesentlich erhöht, wird festgesetzt, dass die Fassade unterhalb der FOK Erdgeschoss maximal 1,0 Meter sichtbar sein darf.

Die zulässigen Geländeänderungen in den Außenanlagen des Grundstückes werden im südlichen Bereich mit 1,60 Metern auf ein notwendiges Maß festgesetzt, um bei unterschiedlichen Höhenlagen die volle Nutzung des Erdgeschosses und des Gartens zu ermöglichen. Für die Wohngebiete im nördlichen Bereich (WA1, WA3, WA4) wird ein Maß von 1,20 Meter festgelegt, da hier die Geländeneigungen etwas geringer sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht teilweise eine Terrassierung des bisherigen Geländeverlaufes vor. Diese dient dazu die Gebäude bestmöglichst in das Gelände einzupassen und wesentliche Höhensprünge insbesondere im Bereich der Grünflächen zu überwinden. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Privatgrundstücke erleichtert und es sind weniger Stützmauer und Geländeversprünge auf den Privatgrundstücken erforderlich. Gleichzeitig kann ein gewisser Massenausgleich innerhalb des Baugebietes geschaffen werden.

Die Terrassierung wird im Zuge der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

Dieses hier entstehende Geländeniveau, dient als Bezug für die in den Nutzungsschablonen zulässigen Geländeänderungen.

Nach Herstellung der Erschließung wird ein Bestandsplan mit Geländehöhen vorgelegt, dieser dient dem Bauherrn als Grundlage für die zulässigen Geländeänderungen.

8.3.8 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.

8.3.9 Verkehrsflächen

Die Straßenerschließung wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Der 5,0 m breite Straßenquerschnitt dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Um das Parken im Straßenraum zu vermeiden, werden je nach Größe und Art der Wohnung zwei bzw. ein Stellplatz pro Wohneinheit, die auf den Privatgrundstücken herzustellen sind, festgesetzt.

Zusätzlich werden im öffentlichen Verkehrsraum insgesamt 32 Stellplätze geschaffen. Sie sind unter anderem den Mehrfamilienhäusern räumlich zugeordnet und können von diesen als Besucherparkplätze genutzt werden.

Innerhalb der Platzfläche sind zwei Stellplätze zu schaffen. Die Lage der Stellplätze bleibt der Platzgestaltung vorenthalten und wird nicht festgesetzt.

Die Planung eines Quartiersplatzes schafft zusätzlich Aufenthaltsflächen. Fußwegeverbindungen sichern die fußläufige Anbindung des Baugebietes an den Ortskern. Die Fußwege im Bereich des Baugebietes werden festgesetzt. Zusätzliche Fußwegeverbindung im Bereich öffentlicher Grünflächen sind möglich, werden aber nicht zeichnerisch festgesetzt, um eine mögliche Trassenwahl nicht einzuschränken.

8.3.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Im Bereich der Grünfläche G1, parallel zur Ortsstraße, wird eine Fläche für die Trafostation vorgesehen, die die Stromversorgung des Wohngebietes sichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Pro Grundstück ist eine Brauchwasserzisterne durch den Bauherrn zu errichten. Pro angefangene 50 m² versiegelte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 1m³ herzustellen. Dies dient

insbesondere der Rückhaltung und Abfluss Verzögerung zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems.

8.3.11 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

G 1

Es wird eine zentrale Grünfläche errichtet. Diese dient der Durchgrünung des Baugebietes, der Überwindung von Höhenunterschieden und bietet Aufenthaltsqualität. Innerhalb der Grünfläche wird ein Spielplatz zur Deckung des örtlichen Bedarfs angeboten. Die Lage des Spielplatzes ist noch nicht endgültig geklärt.

G2

Durch die Fläche G2 wird das Baugebiet zur nordöstlich angrenzenden Bebauung abgegrenzt. Die Fläche schließt sich an die im Bebauungsplan Nr. 37 „Zieglerweg“ geplanten Streuobstwiese und bildet mit dieser eine größere Grünfläche innerhalb der Siedlung, die die Bebauung zonierte.

G3

Die Grünfläche G3 liegt am südlichen Rand des Baugebietes. Die vorhandenen Gehölze in diesem Bereich werden erhalten und durch eine Baumreihe ergänzt. Die Fläche dient somit u.a. der Eingrünung des Baugebietes nach Süden und bildet die Ortsrandeingrünung.

G4

Die Grünfläche G4 liegt im Südwesten des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten und durch eine zu entwickelnde Baumreihe ergänzt. Auf der Fläche unterhalb der Böschung, im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird eine Obstbaumreihe mit extensiver Wiese entwickelt. Die Grünfläche G4 dient als Ortsrandeingrünung des Baugebietes nach Süden und Osten.

Flächen zum Anpflanzen

Flächen zum Anpflanzen mit einer Beschränkung der Wuchshöhe werden am Nord- und Westrand der geplanten Bebauung auf Privatgrund festgesetzt. Hier schließt die geplante Bebauung direkt an bestehende Bebauung, die vom Geländeniveau tiefer liegt an. Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung zu verhindern, dürfen die Flächen nur mit Gehölze die eine Endwuchshöhe von bis zu 6 m haben bepflanzt werden. Dadurch kann eine übermäßige Verschattung der angrenzenden Bebauung verhindert werden.

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

Entlang des Westrandes des Geltungsbereiches wird ein Korridor von Bebauung freigehalten. Diese Flächen werden als Streuobstwiesen bzw. extensive Wiesenflächen entwickelt. Ein Teil der Flächen dient als Ersatz für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ziegelerweg“ festgesetzten und durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten ökologischen Ausgleichsflächen.

Ökologische Ausgleichsfläche A - Streuobstwiese

Die Fläche wird als Streuobstwiese entwickelt. Sie liegt im Anschluss an die Ökokontofläche, die ebenfalls als Streuobstwiese entwickelt wird.

Ökokontofläche Ö - Streuobstwiese

Die Fläche wird als Streuobstwiese entwickelt. Sie bildet eine Zäsur zwischen bestehender und geplanter Bebauung und grünt das Baugebiet ein. Zusammen mit den sich nördlich außerhalb des Geltungsbereiches anschließenden landwirtschaftlichen Fläche stellt der Bereich eine Verbindung zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsbereich dar.

8.3.13 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belastete Flächen

Um die Unterhaltung des Kanals entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches durch die Gemeinde sicherzustellen wird für einen drei Meter breiten Streifen ein Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht ausgewiesen, welches in den Kaufverträgen näher zu regeln ist.

9. Eingriffsregelung

Bei Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden dennoch umfangreiche Maßnahmen wie der sensible Umgang mit dem geneigten Gelände und die Festsetzung einer lockeren Bebauung vorgesehen.

Ausgleich BP Zieglerweg

Durch die Herstellung der Erschließung von Norden, werden die im Bebauungsplan Nr. 37 „Zieglerweg“ festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen geringfügig durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Die entfallenden Ausgleichsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan kompensiert, sodass durch die Überplanung kein Ausgleichsdefizit entsteht. Details sind unter 4.1 erläutert.

10. Flächenstatistik

Flächen	[m²]	[%]
Geltungsbereich AI - Baugebiet		
Bauflächen (WA)	27.622 m²	59,9

Verkehrsflächen	8.340 m²	18,1
Grünflächen	9.334 m²	20,2
Öffentliche Grünflächen	7.893 m ²	
Private Grünflächen (innerhalb WA)	(1.442 m ²)	
Straßenbegleitgrün	1.442 m ²	
Ökokontoflächen im Baugebiet	677 m²	1,5
Ausgleichsfläche im Baugebiet	132 m²	0,3
Summe Flächen Baugebiet	46.105 m²	100

11. Belange des Umwelt,- Naturschutzes

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.

Bei Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Da jedoch die Belange des Umweltschutzes, von Naturschutz und Landschaftspflege trotzdem in die Abwägung einzustellen sind, werden diese im Folgenden kurz betrachtet.

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

11.1.1 Potentiell natürliche Vegetation

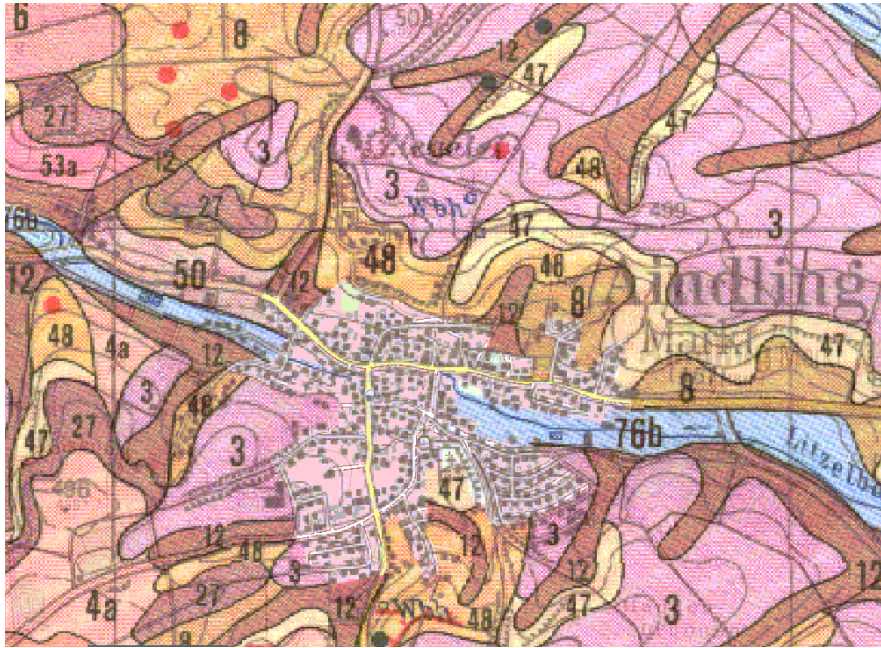
Die Potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hexen-Kraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen- Hainsimsen-Buchwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2012).

11.1.2 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 Schlusssoden, in Erosionslagen) Nordwesten

Im Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 188 Gemarkung Aindling teilweise eine Altlastenverdachtsfläche (siehe Punkt 8.2.10).



Auszug BIS Bayern- standortkundliche Bodenkarte 1:50.000

11.1.3 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.

Laut Geoportal Bayern sind am westlichen Rand des Planungsgebietes entlang des Zieglerweges Ausläufer von wassersensiblen Bereichen aus dem Talraum vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Geländemulde.



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

11.1.4 Klima, Luft

Das Planungsgebiet liegt an einem nach Norden geneigten Hang. Aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ist eine gute Durchlüftung des Gebietes vorhanden.

Das Gebiet hat keine übergeordnete klimatische Funktion.

11.1.5 Arten und Biotope

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

Im Geltungsbereich befinden sich weder kartierten Biotope noch Schutzgebiete.

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

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

Nordexponierte Ranken, die in Bereichen mit Gehölzstrukturen bewachsen sind, sowie eine alte Baumgruppe aus Robinien liegen in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

11.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Gebietes ist durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Durch die leichte Hanglage nach Norden ist das Gebiet in Bereichen auch von der Ferne einsehbar. Das Gebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

11.1.7 Mensch

Eine unmittelbare Erholungsfunktion ist auf den landwirtschaftlichen Flächen nicht gegeben. Lediglich der im Süden verlaufende Flurweg dient als Wegeverbindung in die umliegende Landschaft. Das Planungsgebiet zeichnet sich somit durch eine mittlere Erholungsfunktion aus.

11.1.8 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.

In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich ein Wegekreuz inmitten einer alten Baumgruppe aus Robinien.

11.1.9 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	Intensiv genutzte Ackerflächen	Gering (I)
	Totholzreiche Streuobstwiesen am östlichen Rand des Gebietes	hoch (III)
	Streuobstwiese (BP Zieglerweg, noch nicht hergestellt)	mittel (II)
Boden	Überwiegend Brauerden und Pararendzina aus Löß in Hanglagen teilweise Altablagerung an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches	mittel (II)
Wasser	Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserstand, Sickerwasser nicht bekannt	mittel (II)
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel (II)
Landschaftsbild	Leichte Hanglage	mittel (II)
Kultur- und Sachgüter	Wegekreuz inmitten Baumgruppe	Hoch (III)
Mensch	Wegeverbindung in freie Landschaft	II (mittel)

Die Bedeutung der Flächen im Geltungsbereich wird entsprechend ihrer Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Biotope festgelegt.

Es ergibt sich somit eine geringe Bedeutung (Kategorie I) der Ackerflächen und eine hohe Bedeutung der vorhandenen Streuobstwiese (Kategorie III). Die überplante Streuobstwiese aus dem BP Zieglerweg ist noch nicht hergestellt und wird daher in Kategorie II eingestuft.

11.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Arten- und Biotope

Die Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze zum Schulgelände bleiben weitestgehend erhalten und werden als straßenbegleitende Begrünung ergänzt und fortgeführt. Eine Entfernung von Gehölzbeständen ist kleinflächig im Bereich der geplanten Verkehrserschließung erforderlich.

Das nordöstliche Grundstück mit der Streuobstwiese wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Obstbaumbestand sowie die extensive Wiese können dadurch nicht erhalten werden. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind auf dieser Fläche durch die Festsetzung einer relativ lockeren Bebauung als mittel bis hoch einzustufen.

Im restlichen Planungsgebiet, der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, sind die Auswirkungen auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren durch die lockere Bebauung als gering bis mittel zu beurteilen.

11.2.2 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 Altablagerung, Bodenverbesserung um Eindringen von Niederschlagswasser zu vermeiden

Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde insbesondere auf eine höhenangepasste Planung, die Eingriffe ins natürliche Gelände auf das Notwendigste beschränkt, 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.

11.2.3 Wasser

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist bei Durchführung der Planung durch die hohe Überdeckung des Grundwassers nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

11.2.4 Klima, Luft

Durch die Bebauung werden insbesondere die Acker- und 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.

11.2.5 Landschaftsbild

Im Rahmen der Planung des Baugebietes wurde insbesondere auf eine höhenangepasste Planung und den Erhalt sowie die Ergänzung von großzügigen Grünflächen hoher Wert gelegt. Durch den Erhalt und die Ergänzung straßenbegleitender Grünflächen und Gehölzstrukturen wird eine Eingrünung des Baugebietes erreicht.

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

11.2.6 Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion

Aufgrund der geringen Erholungsfunktion des Gebietes kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. 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 innerhalb des Gebietes entwickelt. Hierdurch wird die Naherholung zusätzlich gestärkt.

Altlasten

Eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden (siehe Punkt 8.2.10).

Durch die Maßnahmen zur Bodenverbesserung sowie die Versiegelung der Straßenflächen wird das Eindringen von Niederschlagswasser vermieden.

Unter Beachtung der vorliegenden Gutachten und Hinweise stehen die Altlastenflächen der Planung nicht entgegen.

Wie in der Begründung unter Punkt 8.2.10 aufgeführt wurde die weitere Vorgehensweise vor Ort mit allen Fachstellen beraten und beschlossen. Es erfolgt eine Gefährdungsabschätzung und Dokumentation. Eventuell erforderliche Maßnahmen werden ergriffen.

11.2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Eingriffsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

11.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs vorgenommen.

Schutz-güter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
Arten- und Biotope	• Entwicklung einer großzügigen zentralen Grünanlage • Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der südlichen Grenze • Entwicklung der Ökokontoflächen am westlichen Rand der Bebauung • Festsetzung einer geringen Bebauungsdichte • Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzzeiten bei der Rodung von Gehölzen (01. Oktober bis 28. Februar) • Fällung des Apfelbaumes mit Quartierpotential in der Zeit von 01. Oktober bis 01. November zur Vermeidung von Verbotstatbeständen
Boden	• Reduzierung des Eingriffs in das natürliche Gelände auf das Notwendigste • Minimierung des Flächenverbrauches durch flächensparende Erschließung z. B. geringe Straßenbreiten • Herstellung der Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise • Schutz der vorhandenen Altlastenflächen vor Eindringendem Niederschlagswasser zur Unterbindung einer Schadstoffausbreitung
Wasser	• Einbau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung • Anlage von Regenrückhaltebecken bei Bedarf
Klima und Luft	• Durchgrünung des Baugebietes zur Reduzierung der Erwärmung
Land-schaftsbild	• Anpassung der geplanten Bebauung an das natürliche Gelände • Eingrünung des Ortsrandes
Kultur- und Sachgüter	• Keine vorhanden.
Mensch	• Entwicklung zusätzlicher Grünflächen zur Naherholung • Fußwegeerschließung zur Anbindung an das Ortszentrum

11.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

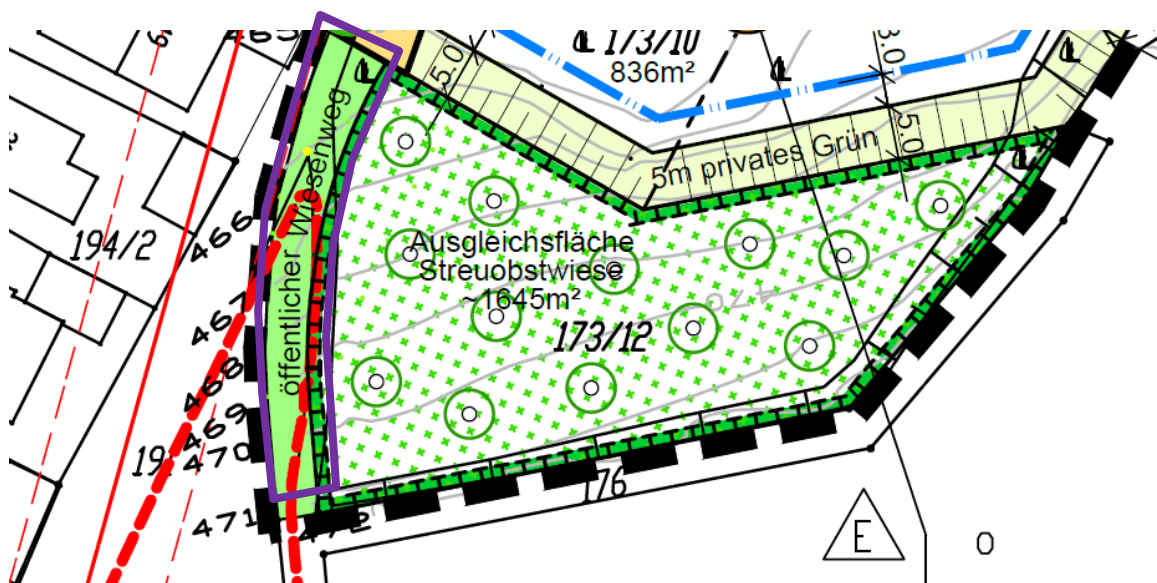
11.4.1 Überplanung Ausgleichsflächen BP Nr. 37 „Zieglerweg“

Durch die Herstellung einer Erschließung von Norden, werden Flächen des Bebauungsplans Nr. 37 „Zieglerweg“ überplant. Der Bebauungsplan setzt im überplanten Bereich einen Grünweg sowie eine Streuobstwiese, die als Ausgleichsfläche dient fest.

Da im vorliegenden Bebauungsplan die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt, ist die Überplanung des Grünweges nicht als Eingriff zu betrachten. Hierfür ist somit kein Ausgleich erforderlich.

Die Überplanung der Ausgleichsfläche, die der Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Zieglerweg“ entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft dient, muss jedoch 1:1 ersetzt werden, um eine vollständige Kompensation des BP Nr. 37 zu gewährleisten.

Die überplanten Ausgleichsfläche wird daher flächengleich im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.



Auszug BP Nr. 37 „Zieglerweg“ –

lila : Markierung des durch den vorliegenden Plan überplanten Bereiches

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Überbaute Ausgleichsfläche	Eingriffsflächen [m²]	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche [m²]
Verlagerung 1:1 Streuobstwiese Ausgleichsfläche BP Nr. 37 „Am Zieglerweg“	131 m²	1,0	131 m²
Summe	131 m²		131 m²

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird die erforderliche Ausgleichsfläche nachgewiesen. Als Ersatz für die überplanten 131 m² geplanter Streuobstwiese werden wieder 132 m² Streuobstwiese entwickelt.

Ausgleichsflächen	Fläche [m²]	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Flächen [m²]
Ausgleichsfläche (A)	132 m²	1,0	132 m²
Bereit gestellte Ausgleichsfläche	132 m²		132 m²

A - ökologische Ausgleichsfläche - StreuobstwieseAusgangszustand

Der Fläche ist derzeit als Acker intensiv genutzt.

Maßnahme

Es wird eine Streuobstwiese durch die Pflanzung von heimischen Obstbaum Hochstämmen entwickelt.

Pflege

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anrechenbarkeit

Die Fläche wird zu 100 % als Ausgleichsfläche angerechnet.

Entwicklungszeit

Die Entwicklungszeit der Obstwiese beträgt 10 Jahre.

11.4.2 Ökokontoflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ausgewiesen. Sie wird dem Ökokonto des Marktes Aindling gut geschrieben.

Ökokontoflächen	Fläche [m ²]	Anrechnungs- faktor	Anrechenbare Flächen [m ²]
Ökokontofläche (Ö)	677 m ²	1,0	677 m ²
Ökokontofläche gesamt	677 m²		677 m²

Ökokontofläche Ö - Streuobstwiese

Ausgangszustand

Der Fläche ist derzeit als Acker intensiv genutzt.

Maßnahme

Es wird eine Streuobstwiese durch die Pflanzung von heimischen Obstbaum Hochstämmen entwickelt.

Die Fläche ist mit autochthoner Saatgutmischung „Fettwiese“ anzusäen und als extensive Wiese zu entwickeln.

Ein Abtrag des Oberbodens wird nicht als sinnvoll erachtet, da ansonsten in diesem Bereich eine Muldenfläche entstehen würde.

Pflege

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anrechenbarkeit

Die Fläche wird zu 100 % als Ausgleichsfläche angerechnet.

Entwicklungszeit

Die Entwicklungszeit der Obstwiese beträgt 10 Jahre.

11.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

In den Sitzungen des Marktgemeinderates vom 06.12.2016 und vom 04.04.2017 wurden zudem Varianten diskutiert und vorgestellt. Die Varianten unterschieden sich insbesondere in der Aufteilung der Grundstücke sowie der Anzahl der Mehrfamilienhäuser.

Die bauleitplanerisch jetzt umgesetzte Variante wird durch die zwei Mehrfamilienhäuser dem steigenden Bedarf an Wohnungen für alle Generationen gerecht. Sie zeichnet sich durch den sensiblen Umgang mit dem bestehenden Gelände und den landschaftlichen Strukturen aus. Gleichzeitig werden zentrale, öffentliche Aufenthaltsbereiche und Grünflächen geschaffen, die zur Aufenthaltsqualität des Gebietes beitragen.

11.6 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.

12. Anlagen

12.1 Altlastenuntersuchungen

12.1.1 Geologie Veith 2017: Gutachten über die Orientierende Untersuchung zur Erkundung einer Altablagerung in 86447 Mark Aindling am Südrand vom Erschließung Baugebiet „Schüsselhauser Feld“, Wilburgstetten, Stand 09.11.2017.

12.1.2 Intergeo 2018a: Orientierende Untersuchung Altlastenverdachtsfläche 77100046 Fl. Nr. 188, Gmd. Aindling; Augsburg, Stand 23.03.2018

12.1.3 Intergeo 2018b: Untersuchungsberichte zur Sanierung der Bauplätze 18 und 19; Augsburg, 16.04.2018.

12.1.4 Intergeo 2018c: Abfallrechtliche Einstufung Aushubmaterial Hohlweg mit Analyseprotokoll vom 15.05.2018

12.2 Lustig 2017: Faunistisches Gutachten

Faunistisches Gutachten im Vorfeld einer Baufeldräumung und Fällungen von Obstbäumen auf dem Flurstück Nr. 181, Gemarkung Aindling – Überprüfung des Obstbaumbestandes auf fledermausrelevante Strukturen und aktuellen Besatz, Mering, Stand 07.10.2017.

12.3 Stadt Land Fritz 2018: Verschattungssimulation

Verschattungssimulation für das Grundstück Nr. 26 des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schüsselhauser Feld“, Friedberg, Stand 06.02.2018

12.4 Kottermair 2014: Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit der Bezeichnung „Am Schüsselhauser Feld“ in der Marktgemeinde Aindling, Landkreis Aichach-Friedberg, Altomünster, Stand 11.12.2014.

12.5 Wichtiges Abwägungsmaterial

12.5.1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 19.01.2018

12.5.2 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.04.2018

12.5.3 Abwägung des Marktes Aindling vom 24.04.2018 der vorgenannten Stellungnahmen

12.5.4 Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Kabisbachgruppe vom 09.04.2018

12.5.5 Abwägung des Marktes Aindling vom 24.04.2018 der vorgenannten Stellungnahme

13. Literatur

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern, April 2017

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), April 2017

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2017): 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://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>

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 2013: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen, Übersichtskarte

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2007: Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.

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

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG 2017: Teilfortschreibung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG 2016: Demographiespiegel für Bayern, Markt Aindling