

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 „AM ANGER“  
in Hausen  
1. ERWEITERUNG / ÄNDERUNG  
mit Grünordnungsplan**

- Teil A : Planzeichnung für Bebauung**
- Teil A 1 : Planzeichnung für Ausgleichsmaßnahmen**
- Teil B : Textliche Festsetzungen und Hinweise**
- Teil C : Verfahrensvermerke**
- Teil D : Begründung**



**Markt Aindling**  
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

**Erstfassung vom 17.11.2015**  
**Änderungsfassung vom 20.06.2017**  
Verwaltungsgemeinschaft Aindling  
Bauamt

## **PRÄAMBEL:**

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 2, Abs. 1, Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO (BayRS 2132-1-I), und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 23  
für das Gebiet "A M ANGER"  
Erweiterung  
der Gemarkung Hausen als Satzung.**

### **A n m e r k u n g :**

Um eine klare und schnelle Übersicht für die Bearbeitung von Bauvorhaben zu geben, sind alle Festsetzungen (bestehende und neue) für diese 1. Erweiterung aufgeführt. Für die bessere Lesbarkeit sind neue Festsetzungen bzw. Änderungen in **Rot** geschrieben und nicht mehr geltende Teile durchgestrichen.

### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans "Am Anger, beschränkt sich gemäß Planzeichnung des Architekturbüros Kienberger aus Aichach in der Fassung vom 17.11.2015 zuletzt geändert am **19.10.2016** auf die Grundstücksflächen der Flurnummern 732/15, 732/16 732/17, 732/18, 732/19, 732/20, Teilfläche der Flurnummer 732/14 (Straße), Teilfläche der Flurnummer 732 (Erdwall), der Gmkg. Aindling. Die Planzeichnung bildet zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Am Anger, 1. Erweiterung.“ Die 1. Erweiterung stellt keinen eigenständigen Bebauungsplan dar. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

## **Teil B:**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **1.) GELTUNGSBEREICH**

**Geltungsbereich A:** Plan Nr. 23 Am Anger, 1. Erweiterung (gilt nur für 1. Erweiterung)

**Geltungsbereich A 1:** Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1066 Gmkg. Hausen

Für den Geltungsbereich A 1 gelten ausschließlich die Festsetzungen unter Punkt 12 und 14.

#### **2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet, wird entsprechend der Baunutzungsverordnung -BauNVO § 3, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), **zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl S. 1548)** als "Allgemeines Wohngebiet" -WA-, festgesetzt.

### 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN; ABSTANDSFLÄCHEN

- 3.1) Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Hilfe der Festsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere durch die Festlegung der Vollgeschoßzahlen und der durch die Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen bestimmt.
- 3.2) Die Grundflächenzahl -GRZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet mit max. 0,35 festgesetzt.
- 3.3) Die Geschoßflächenzahl - GFZ- wird für das Allgemeine Wohngebiet bei Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschoßzahl I+D, mit max. 0,5 festgesetzt. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei sich das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß befinden muss.
- 3.4) **Baugrenzen: Haupt- und Nebengebäude als auch Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.**
- 3.5) **Abstandsflächen: Es gelten die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung BayBO.**

### 1.)BAUWEISE

- 4.1) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 4.2) Auf den Grundstücken sind nur freistehende Wohngebäude als Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. ~~Bei Grundstücken mit einer Größe von mind. 850 qm ist eine Doppelhausbebauung mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.~~
- 4.3) Die Garagen und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. ~~Im Bereich der Grundstückszufahrten ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage ein Stauraum von 6 m freizuhalten, der nicht bebaut werden darf.~~
- 4.4) ~~Bei beidseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach, giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, einschl. der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden. Bei Grenzgaragen werden die Höchstmaße nach Art 7 Abs. 4 der BayBO festgesetzt.~~

### 5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 5.1) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad auszubilden, Nebenfirste sind zulässig.
- 5.2) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 5.3) Die Kniestockhöhe darf max. 0,75 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Dachsparren, in der vertikalen Verlängerung der Gebäudeaußenwand.
- 5.4) Dachaufbauten als Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgaube) sind nicht zulässig.
- 5.5) Dachvorsprünge sind an den Traufseiten bis max. 0,60 m und an den Giebelseiten bis max. 0,50 m zulässig.
- 5.6) ~~Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Bedachung sind dem Hauptgebäude anzupassen.~~
- 5.7) Unterschiedliche Dachneigungen beim Hauptdach sind unzulässig.
- 5.8) Die Gebäude müssen mit einem Außenputz versehen werden. Unruhige Außenputze und grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig. Holz und andere landschaftsgebundene und gestalterisch zu befürwortende Materialien sind erlaubt, solange sie die für ein gutes Ortsbild erforderliche Gestaltung nicht beeinträchtigen.

## 6.) HÖHEN DER HAUPTGEBÄUDE

Die Höhe der Oberkante Decke über KG (Fertigfußboden) darf bei den Gebäuden mit der zulässigen Vollgeschoßzahl I+D an der höchsten Stelle des bestehenden Geländes am Gebäude max. 50 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen.

## 7.) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1) Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 7.2) In den Ansichten und Schnitten des Gebäudes sind der natürliche und geplante Geländeverlauf mit nachprüfbarem Höhenbezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude ...) darzustellen; die Höhenlage des Gebäudes ist an allen Gebäudeeckpunkten anzugeben; die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls anzugeben.

## 8.) STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

## 9.) EINFRIEDUNGEN

- 9.1) Zwischen öffentlichen und privaten Bereichen dürfen keine Maschendrahtzäune errichtet werden. An den Grenzen zwischen privaten Grundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.2) Die Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, gemessen von der Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Zaunsockel dürfen nicht höher als 20 cm sein. Anstelle der Zäune sind auch freiwachsende Hecken und Sträucher als Grundstückseinfriedung zulässig. Es sind nur Arten der Pflanzliste 11.1) zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- 9.3) Mauern als Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig.
- 9.4) Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderkante bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Verteilerkästen werden auf privatem Grund errichtet und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

## 10.) ENTWÄSSERUNG NIEDERSCHLAGSWASSER, OBERFLÄCHENWASSER, ANLEGEN EINES ERDWALLES ZUM SCHUTZ VOR HANGWASSER

- 10.1) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück entsprechend dem Stand der Technik über eine Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine oberflächige Versickerung entsprechend § 3 Abs.1 der Niederschlagsfreistellungsverordnung nicht möglich, so ist das zu begründen. Liegt keine Begründung vor, so ist beim Landratsamt, Abteilung Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 10.2) Zur Bewältigung des wild abfließenden Hangwassers und um bei Starkniederschlagsereignissen ein Einschwemmen von Oberbodenmaterial auf das Baugebiet zu verhindern, ist entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke der Flurnummern 723/17 bis 723/20 und entlang der nördlichen Grenze der landwirtschaftlichen Fläche Flurnummer 732 ein Erdwall mit Mulde und Ablauf gemäß Planzeichnung vom 07.02.2017 des Ingenieurbüros Eibl, Donauwörth (Anlage 1) zu errichten. Die Herstellung muss spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen für Wasser und Kanal des Baugebiets erfolgt sein. Der Erdwall liegt jeweils mit einer Breite von 4 m. Im Bereich des festgesetzten Grünstreifens und der landwirtschaftlichen Fläche. Im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche ist dieser ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Erdwall ist im Bereich der Baugrundstücke gemäß Planzeichnung zu bepflanzen und im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche als Wiese anzulegen, bzw. analog zum

Grünstreifen im Baugebiet zu bepflanzen. Der weitere Unterhalt und die Pflege erfolgt durch die jeweiligen Eigentümer. Die Unterhaltungspflicht und die Pflege werden grundbuchmäßig gesichert.

Auf die Einhaltung der Vorgaben § 37 WHG wird hingewiesen.

## 11.) GRÜNORDNUNG und ORTSRANDEINGRÜNUNG

11.1) im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetztem Pflanzgebot gem. § 19 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume 1. Wuchsklasse - Mindestqualität: 2 x verpfl., StU 16-Spitzahorn (Acer bietenoides) Stieleiche (Quercus robur) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Esche (Fraxinus excelsior) Winterlinde (Tilia cordata) Traubeneiche (Quercus Petraea) Vogelkirsche (Prunus avium)

Bäume 2. Wuchsklasse - Mindestqualität: SOL 2 x verpfl., HO 250-300 cm

Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Traubenkirsche (Prunus padus)
Feldahorn (Acer campestre)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	heimische Obstbäume als Halb- oder Hochstämme

Sträucher - Mindestqualität: 2 x verpfl., STR 60-100 cm

Hartriegel (Cornus mas)	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)	Hundsrose (Rosa canina)
Holunder (Sambucus nigra)	Heckenkirche (Lonicera xylosteum)
Schlehdorn (Prunus spinosa)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	VVeißdorn (Crataegus monogyna)
Grauweide (Salix cinerea)	

### 11.2) Pflanzgebot

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sind einzuhalten. Je Grundstücksfläche sollen mindestens 1 Baum erster Wuchsklasse und 2 Bäume zweiter Wuchsklasse bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Bäume, die höher als 2 Meter werden, müssen mit einem Grenzabstand von mind. 4 Metern zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gepflanzt werden.

Im Bereich des Erdwalles hat die Bepflanzung mindestens gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung zu erfolgen. Mindestens 1/3 der Grundfläche des Grünstreifens ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzlisten 11.1 zu bepflanzen und zu unterhalten.

### 11.3) Pflanzdichte

In den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot sollen mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze soll maximal 1,50 m betragen.

### 11.4) Ortsrandeingrünung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist bei allen Baugrundstücken an der südlichen Grundstücksgrenze ein 6m breiter Grünstreifen mit Bepflanzung entsprechend dem Pflanzgebot unter 11.1 – 11.3) anzulegen und zu unterhalten. Der Grünstreifen liegt mit einer Breite von 4 Metern Sträuchern gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen. Je 4 Quadratmeter Grünstreifen ist mind. ein Strauch oder 1 Baum gemäß Pflanzgebot zu pflanzen.

Die erstmalige Herstellung der Ortsrandeingrünung mit Wallbepflanzung muss spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgt sein.

## 12.) AUSGLEICHSFLÄCHE, GELTUNGSBEREICH A 1:

Der ökologische Ausgleich für die 1. Erweiterung erfolgt auf der Flurnummer 1066 der Gemarkung Hausen. Gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben ergibt sich ein notwendiger Ausgleich von **1063 m<sup>2</sup>**.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf o. g. Fläche vorzunehmen:

- Wiedervernässung: verschließen der Dränagen
- Entwicklung von Feuchtgrünland
- Extensive Nutzung und Wiederherstellen des Wasserregimes,
- Verzicht auf Düngung, 2-malige Mahd im Jahr
- Anlage von Senken, teilweiser Oberbodenabtrag

Die Ausgleichsmaßnahmen sind eine konsequente Fortsetzung der Maßnahmen „am Moosgraben“ welche bereits durch die Gemeinde Petersdorf im östlichen Bereich durchgeführt wurden.

## 10.) FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Flächenbodenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingte notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster, Rasengitterstein).

## 13.) GELDBUSSEN

Mit Geldbuße bis zu 5.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes

- a) über Geländeänderungen nach Ziff. 7.1)
- b) über Bestimmungen der Einfriedungen nach Ziff. 9.)
- c) über die Festsetzungen der Entwässerung des Niederschlagswassers nach Ziff. 10.) zuwiderhandelt.

Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 2.500 € erkannt werden.

## 14.) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) mit der Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

### 1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im Wohngebiet durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, zu Behinderungen auf den Straßen und Verschmutzungen der Fahrbahnen kommen, die in Wohngebieten nicht üblich sind.

### 2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entsprechend dem Stand der Technik großflächig über eine Oberbodenschicht versickern. Ist dies nicht möglich, so ist dies zu begründen, ggf eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt, Abt. Wasserrecht einzuholen.

Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBI Nr. 21/2008 S. 777) sowie der entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) i.d.F der Bekanntmachung vom 17.12.2008 (AllMBI Nr. 1/2009 S. 4) eingehalten werden, bedarf die Einleitung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

### 3. Denkmalschutz

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

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

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [DST\\_Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 4. Bodenschutz

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

Markt Aindling  
Aindling, den 22.06.2017

(Siegel)

.....  
Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

## Teil C

### Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Aindling hat in seiner Sitzung vom 05.05.2015 die Erweiterung/Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Anger“ beschlossen. Der Beschluss hierzu wurde am 28.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 20.07.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2016 hat im Parallelverfahren in der Zeit vom 16.06.2016 bis 20.07.2016 stattgefunden.
4. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fand in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 19.10.2016 statt. Hier wurde auch ein Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2016. wurde die Öffentlichkeit erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2016 bis 30.12.2016. beteiligt.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2016. wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2016 bis 30.12.2016. beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.05.2017 bis 24.05.2017 öffentlich ausgelegt.
8. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen als auch der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 20.06.2017 gefasst.
9. Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2017 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Aindling  
Aindling, den 27.09.2017

(Siegel)

.....  
Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

## **Teil D : Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung, städtebauliche Begründung, Begründung der Änderungen
2. Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen
3. Umweltbericht
4. zusammenfassende Erklärung

### **1. Einleitung/städtebauliche Begründung und Begründung der Änderungen**

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

Ferner besteht im Ortsteil Hausen derzeit eine vermehrte Nachfrage zur Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Beim ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 wurde eine Erschließungsstraße geplant und errichtet, die im südlichen Bereich, eine weitere Bebauung zulässt, ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zu betreiben. Versorgungsleitungen für Wasser und Kanal grenzen bereits an. Dies stellt für die Gemeinde eine wirtschaftliche Lösung dar.

Die Gemeinde möchte deshalb hier eine Siedlungserweiterung planen, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren und eine Ortsrandeingrünung zu schaffen. Derzeit sind keine Flächen hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung verfügbar. Eine Ausweitung der Bebauung in den Aussenbereich ist daher nicht vermeidbar, soweit man eine Weiterentwicklung des Ortes gewährleisten will.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Baugebiets wandelt zwar vorhandene landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Wohnbauflächen um, nutzt jedoch bereits vorhandene Erschließungsanlagen und stellt somit eine wirtschaftliche Lösung einer Erweiterung dar.

Die festgesetzten Baugrenzen gehören zu den Grundzügen der Planung und können nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes anderst festgesetzt werden. Befreiungen sind nicht möglich.

#### **Begründung der Änderungen :**

zu 4.) BAUWEISE

4.3)

*Der festgesetzte Stauraum im Bereich der Grundstückszufahrten wird von bisher 6 m auf 3 m verkürzt.*

Die Größen der Baugrundstücke wurde in den letzten Jahren stets reduziert, so dass es teilweise große Probleme mit der Bebauung der Grundstücke gab. Da die Reduzierung der Stauräume auch bei allen neueren Baugebieten Anwendung findet, soll es auch hier angewendet werden.

4.4)

*Die gesamten Festsetzungen des Punktes 4.4 werden bis auf den letzten Satz gestrichen. Beim letzten Satz „Bei Grenzgaben werden die Höchstmaße nach Art. 7 Abs. 4 BayBo festgesetzt“ wird Art. 7 Abs. 4 gestrichen.*

Für Garagen und Nebengebäude werden im Gemeindebereich bei Bebauungsplänen normalerweise keine Festsetzungen hinsichtlich der Dachformen und Dachgestaltung mehr getroffen, da es immerwieder Ausnahmen und Befreiungen hierzu gab. Dies soll auch bei Bebauungsplanerweiterungen und Änderungen Anwendung finden. Die Streichung des Art. 7 Abs. 4 ist eine Angleichung an die aktuelle Rechtsgebung. Weiterhin soll jedoch die BayBO gelten.

#### zu 5.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

##### 5.6)

*Der gesamte Punkt 5.6 „Die Dächer der Garagen und Nebengebäude .....“ wird gestrichen. Für die Dächer von Garagen und Nebengebäuden werden keine Festsetzungen mehr erhoben.*

Siehe Ausführung zu 4.4

#### zu 8.) STELLPLÄTZE

*Der Satz „ Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling zu erbringen“ wird gestrichen.*

*Der Markt Aindling verfügt über keine Stellplatzsatzung mehr.*

Die ehemalige Satzung ist außer Kraft gesetzt.

Die zu erbringenden Stellplätze wurden neu festgesetzt.

#### zu 9.) EINFRIEDUNGEN

##### 9.1)

*In der 1. Zeile wird das Wort „**Drahtzäune**“ durch das Wort **Maschendrahtzäune** ersetzt.*

Die Errichtung von Maschendrahtzäunen zur Straßenseite soll damit unterbunden werden. Die Errichtung von Stabgitterzäunen soll erlaubt werden.

## **2. Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen**

### **Eingriffsregelung**

#### **2.1 Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

##### 2.1.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Baumaßnahmen stellen einen Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft dar, der nach geltendem Naturschutzrecht einen entsprechenden Ausgleich erfordert.

Die Ausgleichs- Ersatzmaßnahmen werden nicht unmittelbar bei den einzelnen Baugrundstücken erbracht, sondern auf einer anderen Fläche, der Flurnummer 1066 in der Gemarkung Hausen (siehe A1 Planzeichnung für Ausgleichsmaßnahmen).

##### 2.1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft :

Grundstücke Flurnummern 732/17, 732/18, 732/19, 732/20 Gemarkung Hausen

Bestand:

Gesamter Bereich Ackerland (extensive Nutzung), ohne Strauch und Baumbepflanzung

Bewertung: Gebiet geringer Bedeutung → Kategorie I

### 2.1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0.35 zulässig.

Einstufung:

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

### 2.1.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität:

alle Grundstücke → B I

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Bereiche B I → 0,2 - 0,5

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

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Durchlässigkeit des Siedlungsrandes (Häuser durch Baugrenzen gruppiert); große Grundstücke mit Eingrünung an Grenzen des Geltungsbereiches;

Schutzgut Boden:

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

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

Schutzgut Klima/Luft:

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung durch Barrierewirkung durch offene Gestaltung des Ortsrandes.

Schutzgut Landschaftsbild:

- geländeangepasste und höhenbeschränkte Bauweise
- Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen ( Grünordnung auch für private Bereiche

- Eingrünung des Ortsrandes

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers durch vorgeschriebene Zisternen durch Oberflächenversickerung.

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

alle Grundstücke → 0,35

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 1066 in der Gemarkung Hausen, südlich des Moosgrabens erbracht.

### 2.1.5 Berechnung der Ausgleichsflächen

Fläche mit Ausgleichsbedarf → 5.973 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,35

erforderliche Ausgleichsfläche → 3.020 m<sup>2</sup> x 0,35 = 1.057 m<sup>2</sup>

geplante Ausgleichsfläche 1.063 m<sup>2</sup>

## 2.2 **Ausgleichsfläche und Maßnahmen**

### 2.2.1 Auswahl, Lage und derzeitiger Zustand der Flächen

Als Ausgleichsfläche werden gemäß Plan die Flächen südlich des Moosgrabens vorgesehen.

Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland (Wiese) genutzt.

Nördlich der geplanten Fläche hat die Gemeinde Petersdorf bereits Ausgleichsmaßnahmen am Moosbach entwickelt – Bachverlaufgestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen – so dass die geplante Maßnahme eine sinnvolle Weiterentwicklung darstellt

### 2.2.2 Maßnahmen bei der Ausgleichsfläche

WIERVERNÄSSUNG – verschließen von Dränagen

ENTWICKLUNG von FEUCHTGRÜNLAND

- extensive Nutzung und Wiederherstellung des Wasserregimes
- Verzicht auf Düngung
- 2 – malige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes

### 2.2.3 Ergebnis der Abwägung:

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

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

### **3. Umweltbericht**

nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

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

Ferner besteht im Ortsteil Hausen derzeit eine vermehrte Nachfrage zur Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Beim ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 wurde eine Erschließungsstraße geplant und errichtet, die im südlichen Bereich, eine weitere Bebauung zulässt, ohne weitere Erschließungsmaßnahmen zu betreiben.

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

##### **1.2 Nutzungsaufteilung im Bebauungsplanbereich :**

Bauflächen (neu)	5.973 m <sup>2</sup>	→	100,00 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche ist Bestand und dient auch der Erschließung des bestehenden Baugebietes			
GESAMTFLÄCHE	5.973 m <sup>2</sup>	→	100,00 %

##### **1.3 Übergeordnete Vorgaben**

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

Feuchtgebiete, Ziele und Maßnahmen

*Entwicklung der Bachtäler zu naturnahen Lebensräumen und Hauptvernetzungsstrukturen.*

Hecken, Feldgehölze und sonstige Gehölzstrukturen, Ziele und Maßnahmen

*Erhalt und Förderung von Obstwiesen.*

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

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

###### Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Aindling

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Aindling ist der geplante Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Süden, Westen und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden liegt das bestehende Baugebiet „Am Anger“.

## **1.4 Methodik der Umweltprüfung**

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

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

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt**

### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### Geologie, Böden und Wasser

Beschreibung :

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

Bewertung :

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

#### Klima und Luft

Beschreibung :

Die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche mit direkter Angrenzung an bebauten Gebiet trägt zur Frischluftproduktion in geringem Maße bei. Die Frischluftproduktion wird nur daher gering beeinträchtigt.

Bewertung:

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

#### Arten und Biotope

Beschreibung :

Der gesamte Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet.

Das Ackerland weist keinen besonderen Artenreichtum auf. Feuchtigkeit zeigende Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Es sind keine Einzelbäume oder Sträucher vorhanden.

Bewertung:

Durch die intensive Nutzung besteht als Acker keine besondere Lebensraumfunktion.

#### Landschaftsbild

Beschreibung :

Das Planungsgebiet steigt von Norden in Richtung Süden und von Osten nach Westen leicht an.

Der mittlere Grundwasserstand ist nicht bekannt, wird aber im Geltungsbereich auch bei Gebäuden mit Kellergeschoß nicht berührt. Ein Bodengutachten wird in Kürze bereit. Im Westen und Süden ist durch Festsetzung eine Ortsrandeingrünung errichtet.

Bewertung:

Durch die vorhandene Topografie ist die geplante Bebauung von Osten und Süden gut einsehbar. Durch die Entstehung von nur 8 Einzelhäusern mit Höhenbeschränkung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung und der geplanten Ortsrandeingrünung ist das Landschaftsbild wenig beeinträchtigt.

### Schutzgut Mensch

Beschreibung :

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

Bewertung:

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

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

### 3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche teilweise kurz bis mittelfristig noch landwirtschaftlich genützt wird. Da die Planung nur für 4 Bauplätze konzipiert ist besteht die Gefahr, dass bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes, wegen der Randlage des Gebiets, Einzelbauvorhaben in verschiedenen Zeitabschnitten durch Einbeziehungssatzung (Ortsrandsatzung) durchgeführt werden.

### 3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass kurzfristig auf den Flächen Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden entstehen. Durch die Gebäude und die Erschließung gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Die bisher für die Kaltluftproduktion wirksamen Flächen am Rande der Willprechtszeller Bebauung verringern sich durch die Bebauung etwas. Mit der geringen festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 verbleiben jedoch ausreichend private Grünflächen, die klimatisch ausgleichend wirken und die klein-klimatischen Funktionen erhalten.

## **4. Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichmaßnahmen**

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird mit der Grundflächenzahl 0,35 begrenzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß Festsetzung in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen bzw. auf dem Grundstück zu versickern. Der natürliche Wasserhaushalt wird daher nur geringfügig beeinträchtigt; der Verbrauch an Trinkwasser wird deutlich reduziert.

Mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung erfolgt eine Begrünung des Baugebietes. Der Ortsrand wird gefasst und aufgewertet und ein natürlicher Übergang zu Landschaft im Süden und Westen hergestellt.

## **5. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

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

## **6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

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

## **7. Zusammenfassung**

Die vorgesehenen Bauflächen am Rande der bestehenden Siedlung sollen auf derzeit artenarmen Ackerland verwirklicht werden. Die Flächen befinden sich unmittelbar an einer bestehenden Bebauung im Norden. Im Osten, Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist wegen der Höhenlage nicht zu erwarten.

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

## **4. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde benötigt im Ortsteil Hausen dringend weitere Wohnbauflächen, um jungen Familien den Verbleib am Ort durch die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wurde eine Fläche in Hausen, im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Am Anger“, erworben.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2)**

Zur Erweiterung/Änderung des Bebauungsplanes, wurden bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und keine Einwände vorgebracht. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Einwände vorgebracht.

Vom Landratsamt, vom Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung und Wasserrecht.

Die Anregungen und Einwände bezogen sich im Wesentlichen auf Klarstellung zu einzelnen Festsetzungen. Diese wurden abgewogen, teilweise in den Plan übernommen und teilweise begründet abgelehnt.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden Einwände hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, das ggf. im Süden des Baugebietes aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfällt, erbracht.

Diesbezüglich wurde das Ingenieurbüro Eibl, Donauwörth, mit der Planung der Ableitung des besagten Niederschlagswassers beauftragt. Die erfolgte Planung liegt dem Bebauungsplan als Anhang bei.

Ferner wurden vom WWA Einwände gegen die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und bezüglich der Überlastung der Kläranlage erbracht.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wurde entsprechend eine flächenmäßige Verrückung des unverschmutzten Niederschlagswasser über eine Oberbodenschicht vorgeschrieben. Bezüglich der Überlastung der Kläranlage wurde auf die bereits geplanten Entlastungsmaßnahmen verwiesen, die zu einer Reduzierung der Einleitungsmengen führen.

### **Abwägung des Planungsstandortes**

Zum gewählten Planungsstandort gab es derzeit keine Alternative im Ortsbereich Hausen.

Der Ortsbereich Hausen weist zwar einige Baulücken auf, die aber wegen der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung eine größere Distanz zur Wohnbebauung bedingen, bzw. der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen

Im Norden der geplanten Erweiterung besteht bereits die zusammenhängende Wohnbebauung, so dass hier eine Erweiterung die einzige Alternative war.

Aindling, den 27.09.2017

(Siegel)

.....  
Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

