

**Partner für
Kommunal- und
Umweltplanungen GbR**

Ulmer Straße 160
86156 Augsburg
Tel. +49 (0)821 4705355
Fax. +49 (0)821 4705354
E-mail: info@umweltplanungen.de

Bernd Helfer
Dr. Thomas Herz
Monika Voss
Dr. Albert J. Winterholler

**Marktgemeinde Aindling
Gemarkung Stotzard**

Einbeziehungssatzung

"An der Rohrbacher Straße"
Fl.-Nrn. 175 / 190 (Teilflächen)

Teil A: Satzung
Teil B: Begründung
Teil C: Planzeichnung

2. Entwurf vom 19.04.2010

Fassung vom 19.04.2010

Auftraggeber:
Marktgemeinde Aindling
Waldweg 1 1/2
86447 Aindling

Bearbeiter (PKU):
Dr. Thomas Herz
Bernd Helfer
Dr. Albert J. Winterholler

A SATZUNG

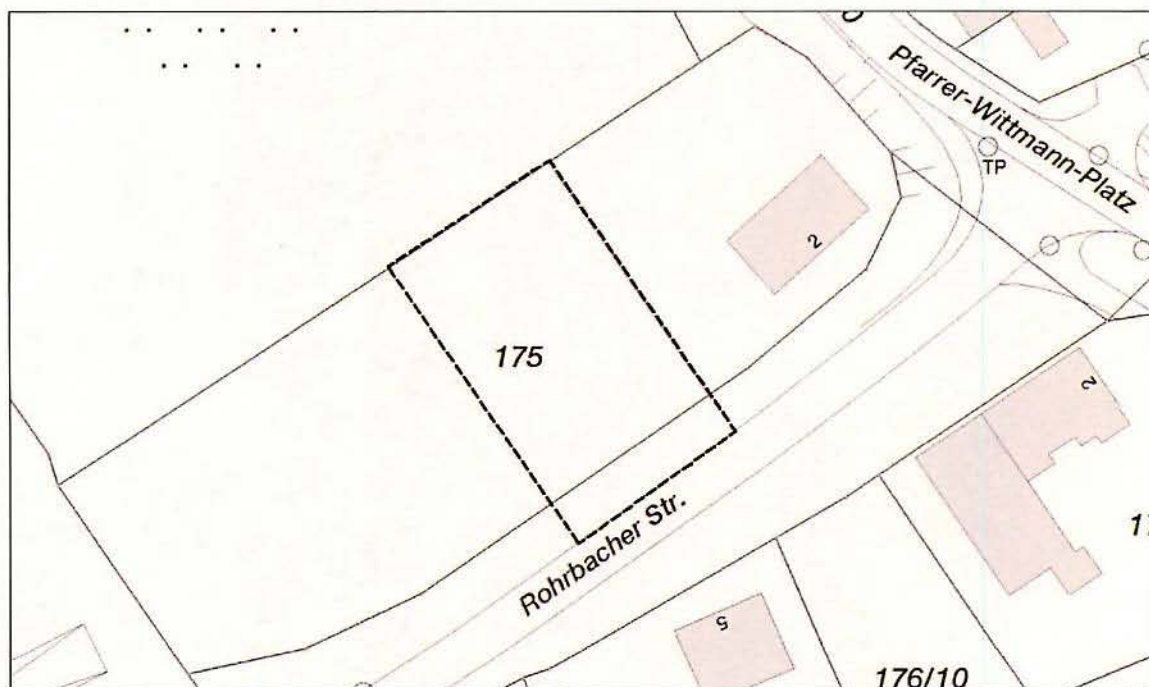
1 Präambel

Die Marktgemeinde Aindling erlässt auf Grundlage

- der §§ 1a, 2 I (1), 9, 10, 13 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
 - des Art. 81 der Bauordnung für das Land Bayern (BayBO) (BayRS 2132-1-I),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020-1-1-I),
 - und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) (BayRS 791-1-U)
- folgende Einbeziehungssatzung.

2 Lage und Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am westlichen Rand des Ortsteils Stotzard. Er umfasst die nachfolgend dargestellten Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 175 und 190.



Für diesen Geltungsbereich gilt die vom Büro Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR ausgearbeitete Planzeichnung (Teil C) in der Fassung vom 19.04.2010. Sie bildet zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung.

3 Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich nach den folgenden Festsetzungen und darüber hinaus nach § 34 BauGB.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit mit zugehöriger Garage gestattet. Die maximal zulässige Firsthöhe des Hauses beträgt 7,80 m ab aktueller Geländeoberfläche.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung (Teil C) durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Garagenzufahrt und Stellplätze

Die Anzahl der nötigen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Aindling in der aktuell gültigen Fassung. Garagenzufahrt und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.4 Einfriedung

Zur Einfriedung der privaten Grundstücksfläche ist ein Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Alternativ ist die Pflanzung einer standortgerechten Hecke gestattet.

3.5 Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist der privaten Grünfläche zuzuführen und über Mulden zu versickern. Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.09.2008 (GVBl 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 wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Private Grünfläche

Die nicht überbaute und nicht anderweitig genutzte Grundstücksfläche im Bereich der Fl.-Nr. 175 (Garagenzufahrt, Stellplätze, Ausgleichsfläche) ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

3.6.2 Öffentliche Grünfläche

Die Böschung auf Fl.-Nr. 190 zwischen Rohrbacher Straße und der Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 175 ist entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Aindling als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird in der Südostecke des Grundstücks ein 101 m² großes Feldgehölz angelegt. Zur besseren Einbindung des Gebäudes in die Landschaft sind an der Westgrenze des Plangebiets vier Obstbäume zu pflanzen. Details zur Ausführung und Position sowie zur Artenzusammensetzung und zu Mindestqualitäten der Gehölze sind der Planzeichnung und den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

3.6.3 Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

Das Feldgehölz ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Grundstück im Herbst 2011 oder spätestens im Frühjahr 2012 anzulegen. In diesem Zeitraum sind auch die vier Obstbäume zu pflanzen.

3.6.4 Gehölzarten und -qualitäten

Für die Anlage des Feldgehölzes ist autochthones Pflanzgut entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Anzahl
FS	fagus sylvatica	Rot-Buche	HoSt. 3xvmDb 14-16	1
Ca	corylus avellana	Haselnuss	v. Str. 5 Tr. 100-150	2
Rf	rhamnus frangula	Faulbaum	v. Str. 5 Tr. 100-150	2
Sn	sambucus nigra	Schwarzer Holunder	v. Str. 3 Tr. 100-150	1
Sr	sambucus racemosa	Trauben-Holunder	v. Str. 3 Tr. 100-150	2
Iv	ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	v. Str. 6 Tr. 60-100	4
ps	prunus spinosa	Schlehe	v. Str. 3 Tr. 60-100	5
rc	rosa canina	Hunds-Rose	v. Str. 3 Tr. 60-100	10

Bei der Pflanzung der Obstbäume sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten.

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität	Anzahl
Ps	pyrus spec.	Birnbaum	HoSt. 3xvmDb 14-16	4

4 Hinweise

4.1 Immissionsschutz

Die nach Osten und Nordosten an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücke des Ortskerns von Stotzard sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Somit können von den dortigen Hofstellen und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies ist auch vor 8:00 Uhr und nach 22:00 Uhr möglich und zu dulden.

4.2 Kommunale Abfallentsorgung

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Rohrbacher Straße bereitzustellen.

4.3 Stromversorgung

Der Stromanschluss durch die Lech-Elektrizitätswerke erfolgt unterirdisch vom bestehenden 1-kV-Kabel auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

4.4 Niederschlagswasser

Einbau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage sind der Marktgemeinde Aindling und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die entsprechenden Regelungen des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten.

Garagenzufahrt und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4.5 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche verbleibt in Privateigentum. Der Eigentümer verpflichtet sich in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, alle Nutzungen zu unterlassen, die dem auf der Ausgleichsfläche bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf der bezeichneten Ausgleichsfläche alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- oder Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung erforderlich und zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck den dienenden Grundstücksteil durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

4.6 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung (u.a. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder auf eine Altlast ist unverzüglich dem Landratsamt Aichach-Friedberg (Sachgebiet 60, Tel. 08251 - 92160) anzuzeigen.

4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwaige Funde genießen den Schutz des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 DSchG).

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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die 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: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5 In-Kraft-Treten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den

20. SEP. 2010

.....
Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister

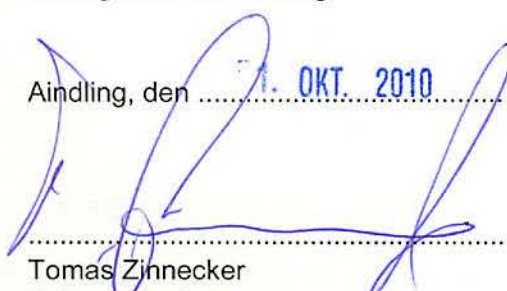


6 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aindling hat in der Sitzung vom 01.12.2009 die Aufstellung einer Ortsrandsatzung zur Einbeziehung einer im Außenbereich befindlichen Teilfläche der Flurstücke mit den Nummern 175 und 190 der Gemarkung Stotzard an der Rohrbacher Straße in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3.0. DEZ. 2009 öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "An der Rohrbacher Straße", Marktgemeinde Aindling, Gemarkung Stotzard wurde mit Begründung gemäß § 34 VI (1) in Verbindung mit § 13 II (2) und (3) BauGB vom 3.0. DEZ. 2009 bis 17. FEB. 2010 öffentlich ausgelegt.
3. Der überarbeitete Entwurf der Einbeziehungssatzung "An der Rohrbacher Straße", Marktgemeinde Aindling, Gemarkung Stotzard wurde mit Begründung gemäß § 34 VI (1) in Verbindung mit § 13 II (2) und (3) BauGB vom 2.2. APR. 2010 bis 1.9. MAI 2010 öffentlich ausgelegt.
4. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 2.9. JUL. 2010 die Einbeziehungssatzung "An der Rohrbacher Straße" gemäß § 34 VI (2) in Verbindung mit § 10 I BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Einbeziehungssatzung wurde am 3.0. SEP. 2010 gemäß § 34 VI (2) in Verbindung mit § 10 III BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung "An der Rohrbacher Straße" eingesehen werden kann. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 III (1) und (2), § 44 IV sowie § 215 I BauGB hingewiesen.

Marktgemeinde Aindling

Aindling, den 1. OKT. 2010


Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister



B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Herr German Golling möchte auf einer Teilfläche der Flurnummer 175, Gemarkung Stotzard, Marktgemeinde Aindling ein Einfamilienhaus errichten. Die bezeichnete Teilfläche befindet sich aktuell im Außenbereich. Da das Vorhaben an bestehende Bebauung anschließt und sich in Art und Ausmaß in die umgebende Bebauung einfügt, hat die Marktgemeinde Aindling dem Vorhaben in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 01.12.2009 zugestimmt und beschlossen, die Bebaubarkeit dieser Teilfläche durch Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 IV (3) BauGB herzustellen.

2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt grundsätzlich vor, dass in den Gemeinden eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden soll (Ziel B VI 1.3). Zur Verhinderung einer Zersiedlung der Landschaft sollen Neubauflächen möglichst an bestehende Bebauung anschließen (Ziel B VI 1.2). Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich gewachsene Siedlungsstrukturen unter Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes nachhaltig weiter entwickeln (Grundsatz B VI 1.1).

Gemäß dem Regionalplan der Planungsregion Augsburg (9) ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (Grundsatz B V 1.1). Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (Ziel B V 1.5).

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Aindling

Der Flächennutzungsplan nennt für die Marktgemeinde Aindling und ihre Ortsteile im Kapitel Siedlungsentwicklung folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Pflege des gewachsenen Charakters und der Struktur der Ortschaften, Weiterentwicklung nach Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft unter Wahrung des (ländlich geprägten) Charakters der Ortsteile
- Vorausschauend bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit (u.a. ressourcenschonend, verkehrsvermeidend, in Anpassung an das landschaftliche und städtebauliche Umfeld)

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aichach-Friedberg

Zur besseren Orientierung im Hinblick auf naturraumtypische Ansätze für Ausgleichsmaßnahmen wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aichach-Friedberg zu Rate gezogen. Es fordert als landschaftliches Leitbild für die ausgeräumten Flurlagen im Bereich des Tertiärhügellandes eine Anreicherung mit linearen und flächigen Biotopen, u.a. durch den Erhalt bzw. die Entwicklung vernetzter Gehölzstrukturen.

3 Lage und aktueller Zustand des Plangebiets

3.1 Naturräumliche Lage, Relief, Böden und potentiell natürliche Vegetation

Die Gemarkung Stotzard im Südosten der Marktgemeinde Aindling liegt im Aichacher Hügelland als Teil des Tertiärhügellandes zwischen Donau und Isar (Naturräumliche Untereinheit 062-A). Dementsprechend ist das Relief gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel von Erhebungen und Talräumen mit maximalen Höhenunterschieden von etwa 50 m.

Der Untergrund und somit das Ausgangsmaterial der Bodenbildung besteht aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse von überwiegend sandiger Textur. Lokal sind quartäre Lößbeimengungen oder geringmächtige Lößdecken vorhanden. Hieraus haben sich im Holozän Braunerden als vorherrschender Bodentyp entwickelt.

Die potentielle natürliche Vegetation des Geltungsbereichs ist der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum).

3.2 Topographie, Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets und seiner näheren Umgebung

Im Bereich der Flurnummer 175 ist das Gelände leicht nach Ost-Nordosten in Richtung des Ortszentrums von Stotzard geneigt. Nach Osten und nach Süden über der Rohrbacher Straße schließt sich an den Geltungsbereich Wohnbebauung an. Zwischen dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 175 und der Rohrbacher Straße befindet sich seit deren Neubau eine bis zu 2 m hohe Böschung. Sie ist im Besitz der Marktgemeinde Aindling und im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche bezeichnet.

Den aktuellen Ortsrand bildet auf dem unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließenden Grundstück ein etwa 30 Jahre alter Obstbaumbestand. In Richtung Nordwesten bis Westen bilden die als Biotop kartierten Heckenstrukturen, die den Hohlweg Richtung Stotzard begleiten, einen optischen Abschluss. Nördlich bis östlich befindet sich der Ortskern von Stotzard.

3.4 Aktuelle Nutzung und Biotopstrukturen

Der gesamte zum Außenbereich zählende Teil der Fl.-Nr. 175 wird derzeit wie die nördlich anschließende Fl.-Nr. 174 landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Geschützte Objekte oder amtlich kartierte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nächstgelegene Biotop sind die unter der Nummer 7531-0082 zusammengefassten, straßen- bzw. wegbegleitenden Heckenstrukturen am westlichen Ortsrand von Stotzard. Sie werden durch die geplante Nutzungsänderung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt.

3.5 Naturschutzfachliche Bestandsbewertung

Die naturschutzfachliche Bestandsbewertung des Geltungsbereichs erfolgt nach Schutzgütern entsprechend der im Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (BaySTMLU 2003) beschriebenen Vorgehensweise.

Schutzgut	Beschreibung	Wert
Arten und Lebensräume	Artenarmes Intensivgrünland	gering
Wasser	Kein Gewässer im Geltungsbereich vorhanden; grundwasserferner Boden mit mittlerer Durchlässigkeit	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägter Boden	mittel
Lokalklima und Luftqualität	Fläche aufgrund der geringen Größe ohne Bedeutung	gering
Landschaftsbild	Ausgeräumte Fläche in Ortsrandlage ohne landschaftsbildprägende Wirkung	gering

Die Bedeutung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann somit zusammenfassend als gering (Kategorie I) eingestuft werden.

4 Planungskonzept zur Ausführung der baulichen Maßnahmen

4.1 Bebauung

Die Schaffung von Baurecht durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 IV (3) BauGB setzt voraus, dass sich die zu errichtende Bebauung in Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Das östlich angrenzende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, die über der Straße gelegene Bebauung als allgemeines Wohngebiet. Die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kellergarage entspricht somit dieser Anforderung.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von 998 m². Die Größe der überbauten Fläche beträgt 104 m². Als maximale Firsthöhe über Geländeoberkante sind 7,8 m vorgesehen. Das Dach sollte als Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 45° ausgeführt werden.

Die Position des Gebäudes auf dem Grundstück wurde unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen möglichst nahe an die nördliche Grundstücksgrenze gelegt, um eine gleichsohlige Einmündung der Zufahrt in die Rohrbacher Straße zu ermöglichen.

4.2 Zufahrt und Stellplätze

Die von der Garagenzufahrt eingenommene Fläche kann im Fall des vorliegenden Vorhabens nicht minimiert werden, da sie einen Höhenunterschied von 2 m überwinden muss. Zufahrt und Stellplätze beanspruchen eine Fläche von 234 m². Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird dieser Bereich mit wasserdurchlässiger Pflasterung gestaltet.

4.3 Erschließung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluss an das Wassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hardhofgruppe. Das Grundstück ist weiterhin an die gemeindliche Kanalisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte dennoch soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu kann es u.a. in einer Regenwassernutzungsanlage gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

Der Anschluss an das Stromnetz der Lech-Elektrizitätswerke erfolgt unterirdisch. Die Versorgungsleitung für Telekommunikation ist ebenfalls als Erdkabel vorgesehen.

5 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Der Geltungsbereich weist im aktuellen Zustand aufgrund der Strukturarmut nur eine geringe Lebensraumqualität auf.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Eine Einfriedung des Grundstücks durch eine Zaunanlage ist allenfalls an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, so dass die Durchlässigkeit des Grundstücks für Kleintiere erhalten bleibt.

Für den Fall einer Heckenpflanzung als Einfriedung wird diese mit standortgerechten Arten durchgeführt.

Schutzgut Boden: Die vollständige Bodenversiegelung bleibt auf die überbaubare Fläche beschränkt. Die wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrt und Stellplätzen trägt zumindest zu einem teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen in diesem Bereich bei. Auf der restlichen Grundstücksfläche werden diese nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild: Zur Einbindung des Wohngebäudes in das Landschaftsbild werden an der Westgrenze des Geltungsbereichs vier Obstbäume gepflanzt.

6 Ausgleichskonzept

6.1 Quantifizierung des Eingriffs

Aus dem Verhältnis der Flächengrößen von überbaubarer Fläche, Zufahrt und Stellplätzen (338 m²) zum Gesamtgrundstück (998 m²) ergibt sich ein Nutzungsgrad von 0,34. Somit stellt der Geltungsbereich nach Realisierung der Planung eine Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad dar (BaySTMLU 2003).

6.2 Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsfaktors und -umfangs orientiert sich am Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (BaySTMLU 2003).

	Eingriffsschwere: Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (< 0,35)
Bedeutung des Geltungsbereichs für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Kategorie I Fläche mit geringer Bedeutung Eingriffsfläche: 338 m ²	B I Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5 Verwendeter Kompensationsfaktor: 0,3
Kompensationsumfang / Ausgleichsflächenbedarf	101 m²

Bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors wurden die minimierenden Maßnahmen (Abschnitt 5) berücksichtigt. Die überdurchschnittliche Größe des Zufahrts- bzw. Stellplatzbereichs führte zu einem Aufschlag um 0,05 Punkte.

Die Umwandlung von Grünland in eine private Grünfläche wurde nicht als Eingriff gewertet.

6.3 Beschreibung der Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf einer 101 m² großen Teilfläche des Geltungsbereichs ein standortgerechtes Feldgehölz angelegt. Durch seine Positionierung rechts der künftigen Zufahrt erhält es eine Verbindung zum Bewuchs auf der öffentlichen Grünfläche, die die Böschung zur Rohrbacher Straße bildet. Somit kann es als weiterer Trittstein zwischen den bereits vorhandenen Heckenstrukturen fungieren, die in der amtlichen Kartierung unter der Nummer 7531-0082 zusammengefasst sind.

6.4 Pflege der Ausgleichsfläche

Nach der Pflanzung ist eine einmalige Strohmulchung durchzuführen. Sollte ein Rückschnitt der Sträucher erforderlich werden, so sollte dieser im Spätherbst oder Winter durchgeführt werden.

6.5 Ausführungsfrist und Kosten der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sollten spätestens im Frühjahr 2012 erfolgen. Die Kosten für das Pflanzmaterial belaufen sich auf etwa 1.700 Euro.

7 Flächenstatistik

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich nach Realisierung der Planung folgende Nutzungsverteilung:

Nutzungsart	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Überbaute Fläche	104	11
Verkehrsfläche (Garagenzufahrt und Stellplätze)	234	23
Grünfläche (Garten)	491	49
Öffentliche Grünfläche (Böschung)	68	7
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	101	10
Gesamtfläche	998	100

E QUELLENVERZEICHNIS

Veröffentlichungen:

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (HRSG.) (1986): Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1 : 50.000, München – Augsburg und Umgebung. München, 396 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München, 44 S.

MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J, GELLERT, J.F., NEEF, E., MÜLLER-MINY, H., SCHULTZE, J.H. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg, 1339 S.

SEIBERT, P. (1968): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern 1:500.000: potentielle natürliche Vegetation (mit Erläuterungen). Schriftenreihe für Vegetationskunde, Bd. 3, Bonn-Bad Godesberg, 84 S.

Gesetzestexte:

- BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993)
- BayBO (Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 26. Juli 2005

Fachpläne:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
- Regionalplan der Planungsregion Augsburg (9)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Aindling
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Aichach-Friedberg

Sonstige Quellen:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bodeninformationssystem Bayern, GeoFachdatenAtlas (BIS-BY)



A) FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  FH 7,80 m Maximale Firsthöhe (bezogen auf aktuelle Geländeoberfläche)
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Garage, Zufahrt, Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-  Einfahrtsbereich
-  Private und öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  Baumpflanzung mit Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  Pflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

B) HINWEISE

-  Vorgeschlagene Bebauung mit Angabe der Hauptfirststrichung
-  Auskragende Bodenplatte
-  Bestehende Bebauung
-  Flurstücksgrenzen / Flurnummern
-  Distanzangaben in Metern

2. Entwurf

Projekt:
Einbeziehungssatzung "An der Rohrbacher Straße"
Marktgemeinde Aindling, Gemarkung Stotzard

PLANZEICHNUNG

Auftraggeber:
Marktgemeinde Aindling
Waldweg 1 Nr. 2
86447 Aindling

Planinhalt:
Festsetzungen
Hinweise

Projektnr. 021-09	Datum: 16. April 2010	Maßstab: 1 : 250
Plan-Nr.: 021_E2_Plan_20100419	Geschaltet: TH	Einzel-Nr.: 021_E1_Plan_20091214
Partner für kommunal- und Umweltplanungen GbR Dipl. Geogr. Bernd Heller Dr. Thomas Herz Dipl. Ing. (FH) Monika Voss Dr. Albert J. Winterholler Ulmer Strasse 160, Geb. K 86156 Augsburg Tel. 0821/4705355 info@umweltplanungen.de		