
MARKT AINDLING



Landkreis Aichach-Friedberg

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „Stellplätze Schloß Pichl“

SATZUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT, ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Fassung vom 15.05.2018

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
A) PLANZEICHNUNG (TEIL I)	5
PLANZEICHNUNG (TEIL II)	6
B) FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	7
C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL I)	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Geländeänderung	8
3. Stellplätze und Zufahrten	8
4. Niederschlagswasser	8
5. Bodenschutz und Grünordnung	9
6. Ausgleichsmaßnahmen (Teil ii)	10
D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Niederschlagswasser	12
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
3. Bodendenkmäler	13
E) VERFAHRENSVERMERKE	14
F) BEGRÜNDUNG	15
1. Anlass der Planung	15
2. Beschreibung des Planbereiches	15
3. Planungskonzept	19
4. Ausgleich, Natur- und Artenschutz	20
G) UMWELTBERICHT	22
1. Einleitung	22
2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	22
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	22
4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	23

5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
6.	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	26
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	27
8.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
9.	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	28
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
H)	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	30

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Einfacher Bebauungsplan Nr. 47 „Stellplätze Schloß Pichl“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2018. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

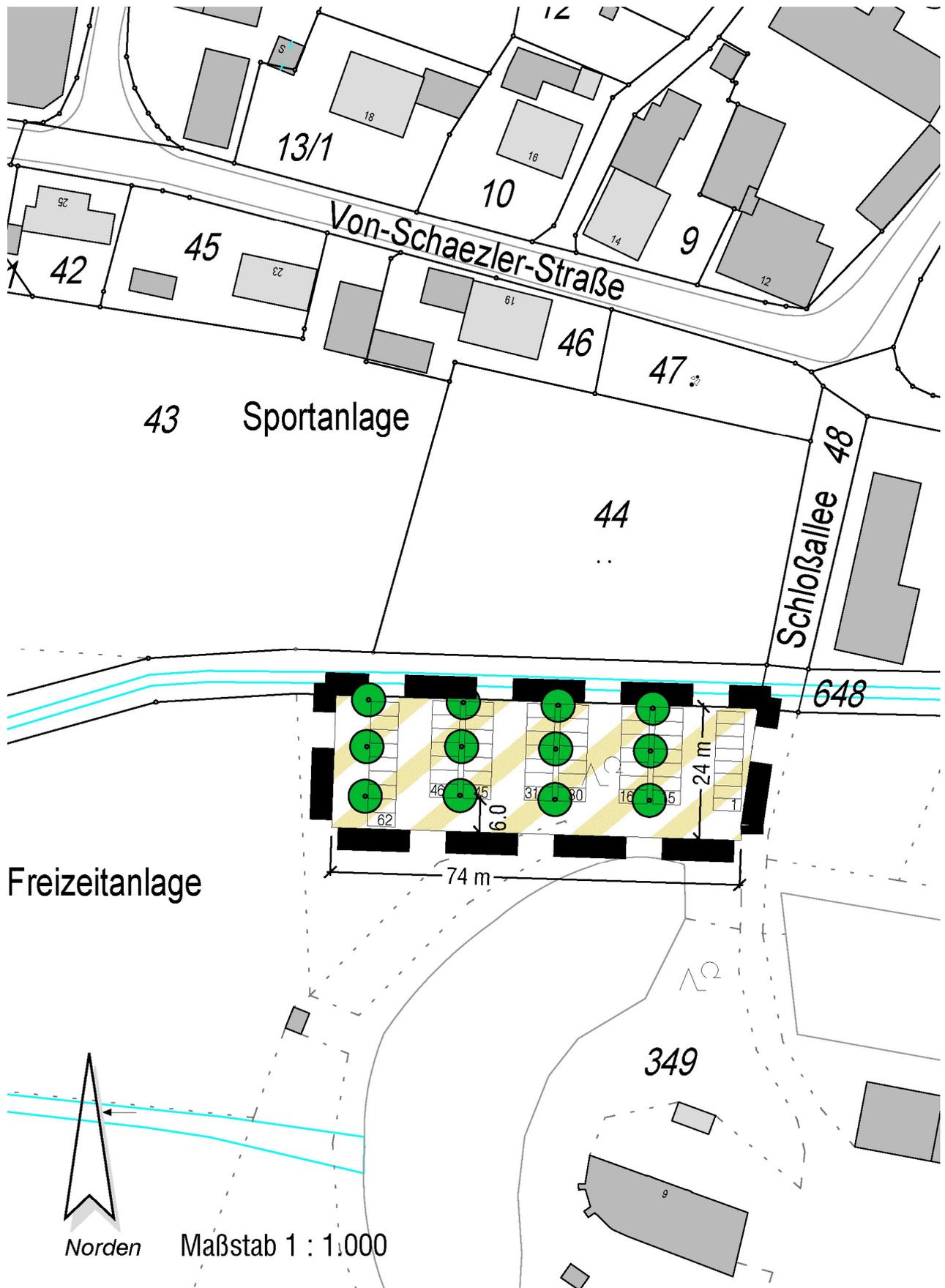
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 27.02.2018
- B) Festsetzungen durch Planzeichen
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.02.2018.
- D) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- E) Verfahrensvermerke

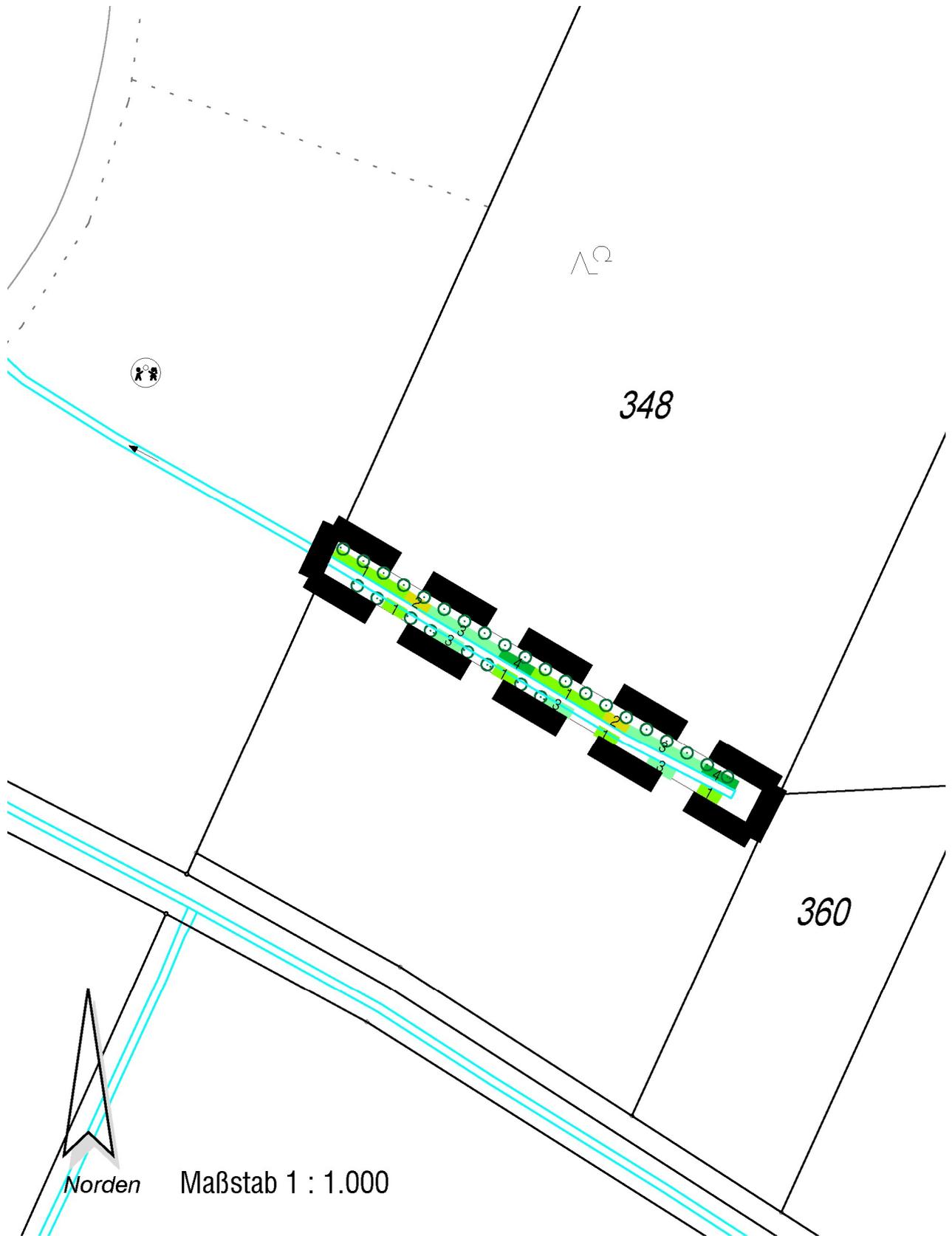
Beigefügt sind:

- F) Begründung in der Fassung vom 27.02.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 27.02.2018
- H) Zusammenfassende Erklärung in der Fassung vom

A) PLANZEICHNUNG (TEIL I)



PLANZEICHNUNG (TEIL II)



B) FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

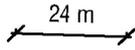
FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich



private Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Parken)



max. Abmessung in Meter



Pflanzungen (Ausgleichsmaßnahme)

1 Schwarz-Erle, 2 Silber-Weide, 3 Flatterulme, 4 Schwarz-Pappel

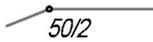


Sträucher

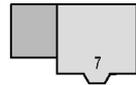
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Fließgewässer



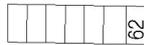
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für Bepflanzung



Stellplätze mit Anzahl

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL I)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Fläche im Geltungsbereich wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

2. GELÄNDEVERÄNDERUNG

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis zu $\pm 0,50$ m in Bezug auf den bestehenden Geländeverlauf zulässig und ggfls. großflächig anzugleichen.

Sichtbare Stützmauern sind nicht zulässig.

3. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Sämtliche Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Stellplätze sind durch Grünflächen mit Bäumen zu gliedern. Nicht für den Fahrverkehr benötigte Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. Rigolen) vorzusehen.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden. Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung des Markts Aindling, in der jeweils gültigen Fassung.

5. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

5.1 Anpflanzungen von Bäumen

Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Stellplatzflächen ordnungsgemäß durchzuführen.

Es sind Laubbäume II. Ordnung gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Artenliste: Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Acer platanoides*, Spitzahorn
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Robinia pseudoacacia monophylla*, Einblatt-Robinie
- *Tilia cordata*, Winterlinde

5.2 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

6. AUSGLEICHSMABNAHMEN (TEIL II)

Auf der Flur Nr. 348 ist entlang des Entwässerungsgrabens jeweils ein Waldinnensaum nördlich des Entwässerungsgrabens in einer Breite von 4 m und südlich in einer Breite von 2 m, insgesamt auf einer Fläche von 537 m² anzulegen und zu pflegen.

Im Norden sind eine durchgehende Baumreihe sowie in zweiter Reihe eine Strauchreihe aus nachfolgend genannten Gehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung ist leicht versetzt herzustellen mit einem Mindestabstand vom Entwässerungsgraben von 1 m.

Baumarten: Pflanzennamen *bot./ dt.*)

Ulmus laevis Flatterulme in Trupps von ca. 15 m Länge,

Alnus glutinosa, Schwarz-Erle in Trupps von ca. 15 m Länge,

Populus nigra, Schwarz-Pappel in Trupps von ca. 6 m Länge,

Salix alba, Silber-Weide in Trupps von ca. 6 m Länge

Straucharten:

Rosa arvensis, Feldrose

Salix aurita, Ohr-Weide

Prunus spinosa, Schlehdorn

Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn

Im Süden des Entwässerungsgrabens sind unter Berücksichtigung der Gewässerunterhaltung die Baumarten truppweise mit jeweils 4 Bäumen und anschließender Unterbrechung von 6 m im Wechsel zu pflanzen. Im westlichen Bereich sind in den verlichteten Partien die Straucharten truppweise mit jeweils 4 Sträuchern zu pflanzen.

Baumarten:

Ulmus laevis, Flatterulme

Alnus glutinosa, Schwarz-Erle

(s. Straucharten im Norden)

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Baum-/Strauchart	Alter/Herkunft	Höhe cm	Stück
Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	1+1/autochthon	50-80	70
Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	1+1/80207	50-80	70
Schwarz-Pappel (<i>Populus nigra</i>)	1+1/autochthon	50-80	20
Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	1+1/autochthon	50-80	20
Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>)	1+1/eab; 6.1 Alpenvorl.	50-80	20
Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)	1+1/eab; 6.1 Alpenvorl.	50-80	30
Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	1+1/eab; 6.1 Alpenvorl.	50-80	20
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	1+1/eab; 6.1 Alpenvorl.	50-80	30

Als Pflanzabstände werden für die Baumarten 1,5 m x 1,5 m, für die Straucharten 1 m x 1 m festgelegt. Sämtliche Baumarten sind mit einer Schutzhülle (Mindesthöhe 120 cm, z. B. Tubex) zu versehen, die frühestens nach ca. 5 Jahren zu entfernen sind.

Nach Ablauf von 3 Jahren nach Pflanzung ist die Entwicklung des neu gepflanzten Gehölzbestands zu prüfen. Bei Bedarf sind weitere Schutzmaßnahmen gegen Fraßschäden durch Biber durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als Pflanzzeitraum wird der 15. März bis 15. April bzw. 15. Oktober bis 15. Dezember festgelegt.

D) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 der ATV-DVWK wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Altanlagen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altanlagen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) durchzuführen, um Bodenbelastungen erkennen zu können. Bodenbelastungen (auch geogene) können zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen. Das Landratsamt ist von festgestellten Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. BODENDENKMÄLER

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-7-7431-0213 - mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an oben genanntes Bodendenkmal, welches sich ohne weiteres weiter nach Norden in dieses hinein erstrecken könnte. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf hingewiesen wird.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Inkrafttreten

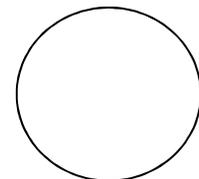
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Aindling, den

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister



Siegel

E) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat Aindling hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2017 ortsüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2017 bis 22.01.2017 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 19.12.2017 hat in der Zeit vom 08.01.2017 bis 22.01.2017 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2018 bis 10.04.2018 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2018 bis 10.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2018 als Satzung beschlossen.

Aindling, den

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 7) Ausgefertigt

Aindling, den

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Aindling, den

.....

Tomas Zinnecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Für das Hauptgebäude, sowie die angeschlossenen Nebengebäude auf demselben Grundstück beabsichtigt der Eigentümer eine Nutzungsänderung. Nachdem für das Vorhaben Stellplätze nachzuweisen sind und diese auf dem Grundstück errichtet werden sollen, wird vom Landratsamt Aichach-Friedberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung des erforderlichen Baurechts gefordert, da diese nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig seien. Dem aktuellen Bauantrag dafür hat die Gemeinde bereits zugestimmt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen die Flurnummern 349 (Teil I) und 348 (Teil II), Markt Aindling, Gemarkung Pichl mit einer Größe von 1.790 m² und 537 m². Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.



Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld (Teil I)

Die Fläche liegt im Norden des Marktes Aindling im Ortsteil Pichl. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schloßallee.

Derzeit wird das Planungsgebiet im Westen als private Wiese genutzt während im Osten bereits Parkplätze bestehen.

Umrundet wird das Gebiet Großteils von Baumbestand und grenzt im Süden an den Schloßgraben.



Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet (Teil I) als sonstige Grünfläche ausgewiesen

Die Ausgleichsfläche (Teil II) ist als Wald und gleichzeitig als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt. Zusätzlich befindet sich die Fläche im Entwicklungsbereich mit besonderer Eignung für Ausgleichsmaßnahmen (A4).

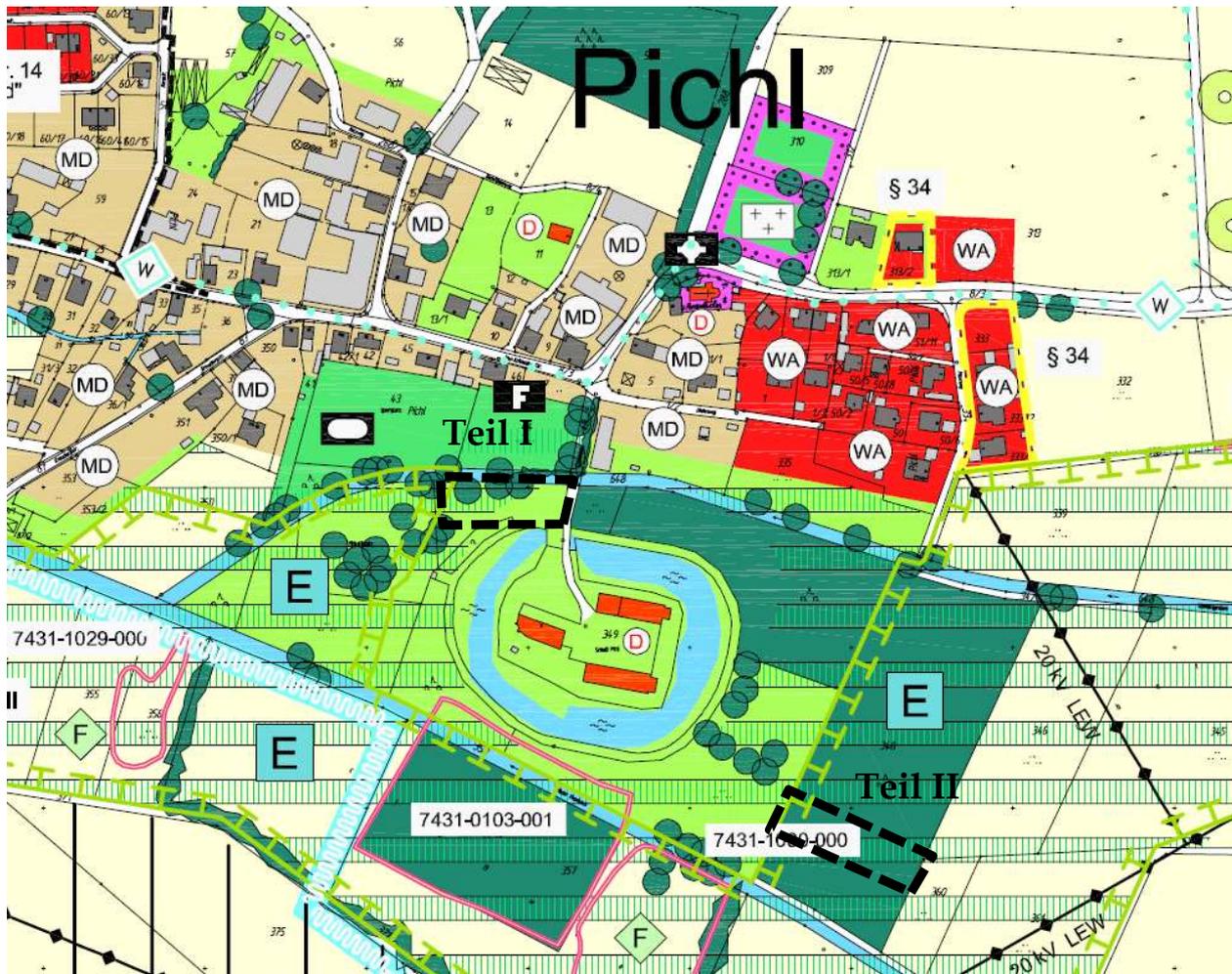


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o. M.

2.4 Übersichtsplan

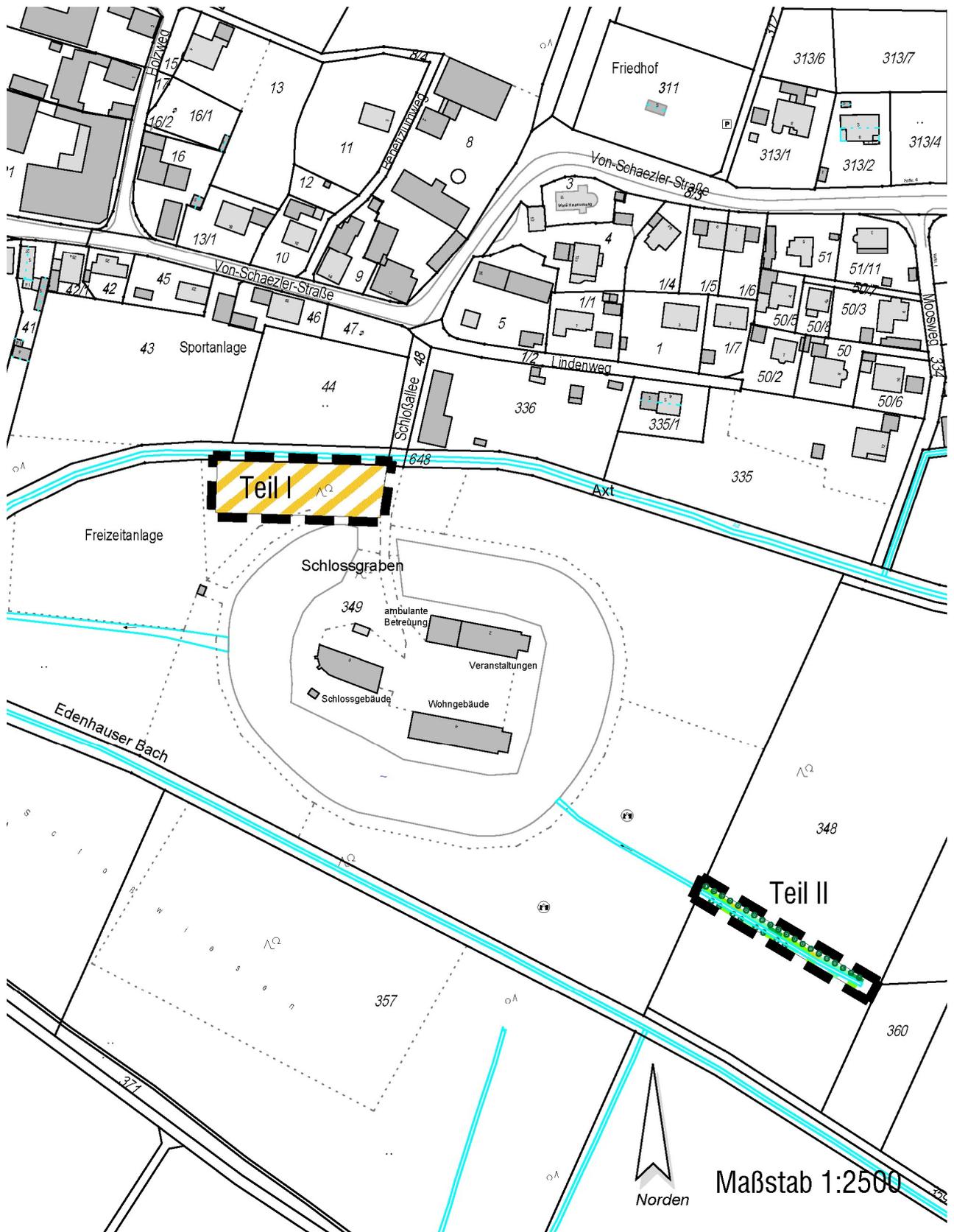


Abb. 4: Übersichtslageplan

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Parkplatz wird von Osten über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen und gliedert sich in Zonen mit jeweils einer Fahrspur und gegenüberliegenden 2 Stellplatzreihen. Insgesamt können ca. 45 – 50 neue Stellplätze neben 15 Bestandsparkplätzen entstehen. Der Belag der Stellplätze und Zufahrten wird als wasserdurchlässiger Belag mit Schotter und Kalkverfestigung ausgeführt. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird so unterstützt.

3.2 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht eine Durchgrünung der Stellplätze in Form von Grünstreifen mit Bepflanzung vor. Es sind neue Baumpflanzungen und Grünstreifen vorgesehen. Um eventuell anfallendes Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen zu versickern, sind sämtliche Grünflächen als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten.

Die unter Punkt 5.1 und 5.2 festgesetzten Pflanz- und Pflegegebote kommen zum Tragen, soweit eine Durchgrünung der Parkplätze stattfindet. Da die Anordnung der Stellplätze nicht festgesetzt ist, wäre es nicht zweckdienlich, die Pflanzmaßnahmen festzusetzen. Aufgrund dessen wurden lediglich die Gehölzsorten festgesetzt und der Ausgleich für den Eingriff an anderer Stelle festgesetzt.

3.3 Immissionen durch den Fahrverkehr

Vom Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 22.02.2018 durchgeführt. Darin waren die in der Bauleitplanung dargestellten Stellplätze bereits enthalten.

Zusammenfassend wird darin die Aussage getroffen, dass auf der Grundlage der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, sofern:

- die Musikdarbietungen im Außenbereich einen Schalleistungspegel von LWA = 99 dB(A) nicht überschreiten;
- der Außenbereich nur zur Tagzeit in Betrieb ist;
- die Fenster bei Veranstaltungen (Hochzeiten etc.) mindestens im „gekippt“ Zustand sind d.h. nicht offen;
- die Fahrspuren des Parkplatzes mit einer Wassergebundenen Decke mit Kalkverfestigung erstellt werden;

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr): Den Überschreitungen im Nachtbetrieb bei 62 Fahrzeugbewegungen kann entgegengewirkt werden, indem in der Baugenehmigung der Biergartenbetrieb verkürzt wird und somit eine Räumung des Parkplatzes bis 22.00 Uhr gewährleistet wird. Während der Tagzeiten ergab sich aus dem ergänzten schalltechnischen Gutachten keine Überschreitung der zulässigen Lärmpegel.

Auch wäre zu überlegen, ob im Zuge der Baugenehmigung der Bebauung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 47 (IO6) die Orientierung der schützenswerten Räume, das Abrücken von der Grundstücksgrenze oder der Bau eines Nebengebäudes (z.B. Garage) als Abschirmung beauftragt wird.

4. AUSGLEICH, NATUR- UND ARTENSCHUTZ

4.1 Eingriff

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Wiesen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Fläche wird wie folgt eingestuft:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Intensiv genutztes Grünland

Das Baugebiet ist aufgrund des niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrads als

Eingriffstyp B einzustufen.

Nach Leitfaden ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung ein Faktor von 0,2 bis 0,5. Auf Grund der Pflanzbindung und der Herstellung der Stellplätze für PKW in wasserdurchlässiger Bauweise wird ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Der rechnerische Bedarf wird ermittelt auf Basis der für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässigen Gesamtfläche. Davon ist derzeit bereits ca. ¼ der Fläche bestehend. Eine parzellenscharfe Abgrenzung in Form von Randeinfassungen aus Beton oder ähnlichem erfolgt nicht. Der gesamte Bereich besteht zukünftig aus Baumstandorten, Grünflächen und wassergebundener Decke für die Parkplätze und Zufahrten.

Der rechnerische Bedarf ermittelt sich damit wie folgt:

intensiv genutztes Grünland	1.790	0,30	537
-----------------------------	-------	------	-----

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 537 m² erfolgt auf der Flurnummer 348 der Gemarkung Pichl, Markt Aindling.

Als Ausgleichfläche wurde eine Waldparzelle ausgewählt, deren Bestand (Fichtenmonokultur) wegen Borkenkäferbefall gerodet werden musste. Der Ausgleich erfolgt anhand von gewässerbegleitenden Gehölzen, um einen Uferbewuchs in Form eines Waldinnensaums herzustellen und somit den Bestand um einige Arten zu erweitern und diesen Teil des Waldes in seiner Strukturvielfalt zu erhöhen. Dieser Waldinnensaum fördert die Artenvielfalt und beinhaltet insbesondere einige Blühsträucher, die vor allem für Insekten einen wertvollen Lebensraum darstellen. Es werden ausschließlich autochthone Gehölze verwendet, wodurch eine Florenverfälschung ausgeschlossen und die Entwicklung einer natürlichen Waldgesellschaft gewährleistet wird.



4.3 Biotope, Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

G) UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

2. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen die aufgrund der Umnutzung des Schloß Pichl entstehen.

3. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

3.1 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Um das Plangebiet herum liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland und in der Aindlinger Terrassentreppe“.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

3.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch direkt daran angrenzend ein Biotop erfasst.

4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Das betroffene Plangebiet im Westen ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und unbebaut. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die noch unbebauten Flächen stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Da die Fläche relativ klein und eben ist und sich nördlich und südlich Bäume befinden, haben die Flächen für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes von Aindling keine Relevanz.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubeinstaub und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Auswirkungen auf das örtliche Windfeld sind nicht zu erwarten, da die Planung ausschließlich die Errichtung von Stellplätzen bzw. Verkehrsanlagen vorsieht. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant. Durch die Planung und den dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehr ist von einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen; da es sich hierbei lediglich um zeitlich befristeten geringen Verkehr handelt, ist die Belastung nur von untergeordneter Bedeutung. Zudem wirken sich die zusätzlichen Gehölzpflanzungen, künftig positiv auf das Klima und die Lufthygiene innerhalb des Planungsgebietes aus.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet, der geringen Relevanz der Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der geplanten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist trotz der Befestigung von keinen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

4.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Die zu überplanenden Flächen stellen sich im Bestand als unversiegelte Wiesenfläche dar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Der Boden im Plangebiet wird in geringem Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Die natürlichen Bodenfunktionen gehen mit der Anlage der Verkehrsflächen in Wassergebundener Decke geringfügig verloren. Lediglich im Bereich der Gehölzpflanzungen können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

Ergebnis

Da im Plangebiet nur ein geringer Befestigungsgrad zu erwarten ist, ist hier von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

4.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff liegt in keinem Überschwemmungsgebiet aber ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Wiesenflächen ist derzeit eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Ergebnis

Es ist mit keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

4.4 Schutzgut Flora & Fauna

Beschreibung

Die zu überplanende Fläche stellt sich als intensiv genutzte Wiese dar, die keine Bäume und Sträucher aufweist. Habitate für heckenbrütende Vögel sind nicht zu erwarten. Geschützte Pflanzengesellschaften sind hier nicht vorhanden, sodass die zu überplanenden Flächen vermutlich auch keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten haben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erscheint nicht erforderlich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten wird in baulich ungenutzte Wiesenflächen eingegriffen. Da auf der Fläche keine geschützten Pflanzenbestände vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora von eher geringerer Erheblichkeit. Auch kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aufgrund der untergeordneten Habitatsignung weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Im Zuge des Bauvorhabens ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Somit ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich zum Status-Quo die Wertigkeit des Plangebietes als Habitat nicht wesentlich negativ verändern wird.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Flora & Fauna auszugehen.

4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Eine Abgrenzung des Plangebietes besteht durch den Gehölzbestand im Norden, Süden und Osten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Ergebnis

Es ist mit keiner Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

4.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Freizeitnutzung oder für die Naherholung.

Auswirkungen

Da die zu überplanenden Flächen keine Naherholungsfunktionen aufweisen, entstehen der Freizeit- und Erholungsnutzung bedingt durch die geplante Baumaßnahme auch keine Verluste.

Ergebnis

Da keine erholungsrelevanten Strukturen vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

4.7 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Beschreibung

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Bereich des Plangebietes im unmittelbaren Umfeld die Kulturgüter „Mittelalterlicher Wasserburgstall, frühneuzeitliches Wasserschloss“ mit der Nummer D-7-7431-0213 verzeichnet.

Auswirkungen

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten. Auf Pkt. E „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. E 3 „Bodendenkmäler“) der Satzung wird verwiesen.

Ergebnis

Aufgrund der Größe und Bauart der Verkehrsflächen, ist von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die Befestigung des Areals mit wassergebundener Decke im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Wiesenflächen genutzt werden würden. Somit würde eine Befestigung der Flächen unterbleiben.

6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFS-REGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

- Ausführung von PKW-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser – soweit möglich – im Plangebiet

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna und Landschaftsbild:

- Anpflanzung von Bäumen in Grünflächen zwischen den Stellplätzen

6.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiesenfläche), Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Ausgleich

Durch die minimale Befestigung mit Wassergebundener Decke, ist mit der Anpflanzung von Bäumen und der Anlage von Grünflächen der Eingriff in die Natur nur gering.

Ein Ausgleich erfolgt auf der Flur-Nr. 348 durch die Anlage eines Waldinnensaumes mit gewässerbegleitenden Gehölzen entlang des Entwässerungsgrabens innerhalb der Waldfläche.

7. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende und verkehrstechnisch gut erschlossene Verkehrsflächen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung in Form von PKW-Stellplätzen dar. Es ergeben sich keine sonstigen derart gut geeigneten Standorte im Umfeld des Bebauungsplanes. Insbesondere die Vermeidung von unerwünschten negativen Auswirkungen auf das unter Denkmalschutz stehende Schloß waren Anlass, die Stellplätze dort abseits anzulegen.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 einschl. der Teilfortschreibung 2017 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD).

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer

Erkenntnisse (Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

9. MAßNAHMEN DER ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Es ist innerhalb von 3 Jahren zu prüfen, ob die zu pflanzenden Gehölze hergestellt wurden und gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage, die im Bereich der geplanten Verkehrsflächen als Grün- und Gartenfläche genutzt wird. Das Planvorhaben findet damit in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt.

Die geplante Neubebauung verursacht einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Herstellung von wassergebundenen Verkehrsflächen.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Fläche, Wasser, Flora & Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Immissionen) sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Schutzgut	Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Keine Betroffenheit
Boden und Fläche	gering
Wasser	Keine Betroffenheit
Flora & Fauna	Keine Betroffenheit
Orts- und Landschaftsbild	Keine Betroffenheit
Mensch (Erholung)	Keine Betroffenheit
Kulturgüter und Bodendenkmäler	Keine Betroffenheit

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass zwar mit Auswirkungen keiner oder geringer Erheblichkeit zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Bedingt durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (wie z. B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

etc.) können die Beeinträchtigung des Klima- und Biotoppotentials, des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Menschen voraussichtlich soweit vermieden bzw. minimiert werden, sodass sie nicht als erheblich einzustufen sind.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch das Planvorhaben handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt durch die Befestigung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch östlich des Plangebietes durch die Anlage eines Waldinnensaumes entlang eines Entwässerungsgrabens im Waldgebiet kompensiert werden kann.

H) ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

(gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Fassung vom 15.05.2018

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Marktgemeinde möchte mit der Schaffung von Baurecht zusätzliche Stellplätze zur Nutzungsänderung für das Hauptgebäude, sowie die angeschlossenen Nebengebäude auf demselben Grundstück ermöglichen, nachdem für das Vorhaben Stellplätze nachzuweisen sind und diese auf dem Grundstück errichtet werden sollen.

Parallel wurde für diesen Umgriff der Flächennutzungsplan geändert.

2. VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. BauGB fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 08.01.2018 bis 22.01.2018 statt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 06.02.2018 im Marktgemeinderat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03 bis 10.04.2018 durchgeführt.

Nach dem Verfahren waren keine Änderungen der Planungen mehr veranlasst. Der Plan wurde am 15.05.2018 behandelt und als Satzung beschlossen.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung (Geländeänderungen) vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Es erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

4. PLANUNGSAalternativen

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende und verkehrstechnisch gut erschlossene Verkehrsflächen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung in Form von PKW-Stellplätzen dar. Es ergeben sich keine sonstigen derart gut geeigneten Standorte im Umfeld des Bebauungsplanes. Insbesondere die Vermeidung von unerwünschten negativen Auswirkungen auf das unter Denkmalschutz stehende Schloß waren Anlass, die Stellplätze dort abseits anzulegen.

5. ABWÄGUNGsvorgang

Anregungen wurden im Wesentlichen zu denkmalpflegerischen, naturschutzfachlichen, immissionsschutzfachlichen Belangen und zum Immissionsschutz vorgebracht.

Der Grundstückseigentümer ist seit längerem bemüht, Nutzungsänderungen in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durchzuführen. Bei den hierfür erforderlichen Stellplätzen besteht grundsätzlich von Seite der Gemeinde Zustimmung.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden gegeneinander abgewogen und ggfls. im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Erschließungsformen berücksichtigt und eine Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten.

Der Anregung des Landratsamtes zur Gestaltung und Situierung der Stellplätze wurde nachgekommen. Gleichfalls wurden Ausgleichsmaßnahmen mit dem Faktor 0,3 am Ostrand des Bebauungsplanes festgesetzt. Auch die Hinweise an den Bauherren, Maßnahmen zum Schutz vor Niederschlagswasser zu ergreifen, wurden in die Planung integriert.

Die sonstigen Anregungen zum Immissionsschutz wurden berücksichtigt und in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Das Ergebnis, dass die Situierung von Stellplätzen auch nachts unter Beschränkungen möglich ist, findet sich in der Bauleiplanung wieder.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.2018 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.