

C Begründung

Fassung vom 16.09.2014 mit Ergänzungen vom 13.01.2015, 21.04.2015, 21.07.2015 und 27.10.2015

1 Beschreibung des Planbereiches

1.1 Lage im Raum

Am südlichen Ortsrand von Aindling erstreckt sich das ca. 1,13 ha große Baugebiet. Durch die Nordhanglage sind die Bauflächen primär aus dem Baubestand des Marktes Aindling heraus einsehbar.

Der Neuerschließungsbereich ist dabei bis auf den südlichen noch landwirtschaftlich genutzten Bereich von Flächen mit Wohnbebauung umschlossen! Die geplante Maßnahme stellt eine Nachverdichtung und Abrundung der bestehenden Bebauung dar.

1.2 Topographie

Mit einer Höhendifferenz von 7,50 m (462 m ü. NN bis 469,50 m ü. NN) ab der nordostseitigen Grenze bis zur Hangkrone und eine Höhendifferenz von ca. 12,50 m von der Nordwestecke am bestehenden Zieglerweg mit ca. 460,25 m bis zur südseitigen Hangkante der ehemaligen Lehmgrube mit ca. 472,75 m ü. NN muss man von einer nordostseitigen Grenze Hanglage sprechen, die jedoch dem Ort zugewandt ist und flankierend bereits gut erschlossen ist.

1.3 Geologie

Gemäß dem geotechnischen Bericht des Grundbaulabors Gamperl / Schrobhausen ist der Hang im Geltungsbereich der „Aindlinger Terrassentreppe“ zuzuordnen. Locker- bis mitteldicht gelagerte Sande und Tone weisen eine halbfeste Konsistenz auf. Durch Auffüllungen, Abgrabungen und Höhenverlagerungen kann nicht von einer durchgängigen Materialdicke und –ausformung gesprochen werden. Es wurde kein Grundwasser angetroffen, wobei vereinzelt Schichtenwässer zu erwarten sind.

1.4 Kleinklima

Bedingt durch den Höhenunterschied und die Nordhanglage sind keine besonderen Windbelastungen und Wetterbelastungen für den neuen Siedlungsraum zu erwarten. Die momentane Nutzung als Grünland oder Brachflächen wird durch die Teilversiegelung mit Wohnbauten nur eine geringe Temperaturerhöhung erfahren. Dies wird durch die erwartete landschaftskonforme Neubegrünung und ergänzende Baumbepflanzungen kompensiert werden.

1.5 Landschaftsbild

Das bisherige Landschaftsbild ist mit der landschaftlichen Nutzung als Grünland im Nordosten und mit Brachlandflächen im Bereich der Abgrabungsflächen der früheren Lehmgrube im Südwesten bis auf leerstehende verwahrloste Einzelhausbebauung im westlichen Erschließungsbereich unauffällig dargestellt. Die alten Gebäudeteile werden im Rahmen der Neuerschließung abgetragen, sodaß die Landschaft auch hierdurch eine Aufwertung erfährt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Dem rechtsverbindlichen FNP entsprechend ist die Erschließung mit Innenentwicklung des Marktes Aindling durch eine Füllung der Hangbebauung innerhalb der bestehenden Wohnbebauung vorgesehen. Die hier ausgewiesene Hangbaufläche ist somit Bestandteil eines Entwicklungskonzeptes mit Bauflächen im Hang.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Erschließungsflächen befinden sich alle im Eigentum des Marktes Aindling.

2.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Erschließungsfläche „Am Zieglerweg“ mit umgender Bebauung auf der West-Nord- und Ostseite sowie der nur temporär auftretenden Geräuschemissionen aus den südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenflächen sowie der Tatsache, daß keine weiteren gewerblich genutzten Flächen im näheren Umfeld des Baugebietes liegen, wurde auf eine Immissionsschutzuntersuchung verzichtet.

Es ist deshalb davon auszugehen, daß die für Allgemeine Wohngebiete lt. DIN 18005 anzusetzende Orientierungswerte für Geräuschemissionen von 45 dB (A) in den Nachstunden und 60 dB (A) am Tag entsprechend den Richtwerten der TA Lärm eingehalten werden.

Auch die Emissionen aus der untergeordneten Erschließungsstraße „Zieglerweg“, die auch als Erschließungsstraße für das neue Baugebiet dient, wird mit dem geringem bestehenden Verkehrsaufkommen zu keiner Überschreitung der Richtwerte führen.

3 Anlass und Ziele der Planung

3.1 Anlass der Planung

Dem Markt Aindling liegen diverse Nachfragen und Kaufabsichten Einheimischer für Wohnbauland vor. So hat sich der Markt Aindling entschlossen, gemäß der FNP-Vorgabe neues Wohnbauland auszuweisen.

Lt. § 1 Baugesetzbuch war danach ein Bebauungsplan aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3.2 Ziele der Planung

Nachdem die Neuerschließungsflächen bereits im Westen, Norden und Osten an die bestehende Bebauung angrenzen, folgt die Erweiterung dieser Bebauung den Zielen der Landesplanung zur Nachverdichtung der Innerortsbebauung. Die Bauflächen stellen keine sensiblen oder exponierten Flächen dar. Durch die bisherige Nutzung als kleinflächige landwirtschaftliche Wiesenfläche und zum Großteil Brachland aus der früheren Nutzung als Sandgrube stellt die vorgesehene Bebauung eine Aufwertung der Flächen dar.

4. Planungskonzept und der Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet teilweise kleinflächige landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und Abbauf Flächen einer früheren Lehmgrube, wobei bis auf die südseitig intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche bereits eine Wohnbebauung west-, nord- und ostseitig vorhanden ist. Die Neuerschließung stellt dabei einen Lückenschluß zur bestehenden Bebauung dar.

Über eine Stichstraße wird die Gesamtbaufläche ab dem Zieglerweg erschlossen. Als Wendemöglichkeit für Lkw und Müllfahrzeuge wird am Ende der Erschließungsstraße ein Wendehammer angeordnet.

Auf Wunsch des Marktes Aindling werden im Hangbereich (WA I), im Anschluß zur bestehenden Bebauung nur Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (II = E+D) und geringerer Dachneigung zugelassen.

Im südwestlichen Bereich der früheren Sandgrube (WA II) sind auch Wohngebäude mit größeren Grundstücksflächen in zweigeschoßiger Bauweise (II) zugelassen.

Aufgrund der gegebenen Hangneigung im gesamten Erschließungsbereich wurde zur Vermeidung von extremen Abschattungen als konkreter Planungswille der Gemeinde und als Grundzug der Planung bei den zu wählenden Dachformen nur die Ausführung von Satteldächern, Satteldächern mit versetztem Pultdach, Walmdächern und Zeltdächern zugelassen.

4.2 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Siehe Ausgleichsflächenkonzept und Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Herb in der Anlage.

5 Technische Festlegungen

5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Wasserversorgung

Über das Wasserbestandsnetz des Marktes Aindling ist die Wasserversorgung für das Baugebiet gewährleistet.

Abwasser und verschmutztes Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt in der Regel für dieses Baugebiet im Trennsystem mit einer Regenrückhaltung über Staukanäle. Hierbei wird das Niederschlagswasser vorerst in den Mischwasserkanal im Zieglerweg abgeleitet. Zukünftig soll eine reine Regenwasserableitung Richtung Litzelbach erfolgen. In den Grundstücken sind zur Reduzierung der Regenwasserabflusssmengen Zisternen im Rahmen der Erschließung sofort mit einzubauen. Das Schmutzwasser wird über neu zu erstellende Schmutzwasserkanäle ebenfalls in den Mischwasserkanal im Zieglerweg und der Kläranlage zugeführt.

Die Überprüfung ausreichender Dimensionen und die Entwässerungskonzeption erfolgen über das Ing. Büro Eibl GmbH, Donauwörth.

Niederschlagswasserversickerung und Grundwasser

Geohydrologisch ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken bedingt möglich. Durch unterschiedliche Dichten und Konsistenzen kann nicht durchgängig von Versickerungsmöglichkeiten ausgegangen werden. Auf jeden Fall ist die Versickerungsmöglichkeit für jedes Grundstück eigenverantwortlich zu prüfen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sollten auf Grund der Hanglage mind. 6 m von Nachbarkellern und mind. 3 m von Nachbargrundstücken eingehalten werden. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden, und es ist bei jedem Bau auf wild abfließendes Oberflächenwasser zu achten.

Grundwasser ist im Bereich der Neuerschließungsflächen voraussichtlich nicht anzutreffen.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die LEW gesichert. Sämtliche Hausanschlüsse sind hierbei unterirdisch zu erbringen.

5.3 Heizenergie/Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung von Verunreinigungen der Luft wird empfohlen, die Feststoffverbrennung auf Heizungsergänzungen zu reduzieren. Eine primäre Heizung über Feststoffverbrennung sollte unterbleiben.

5.4 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes Zieglerweg erfolgt über eine Stichstraße mit 6,00 m Ausbaubreite ohne separate Ausweisung von Parkplätzen. Die Erschließungsstraße wird dabei mit 5,0 m Fahrbahnbereich und beidseitig 0,5 m Schutzstreifen geplant. Am Ende der Stichstraße wird ein Wendehammer angeordnet, der auch die Befahrung mit Müllfahrzeugen zulässt.

Für eine weiterführende Erschließung soll eine Verlängerung der Erschließungsstraße möglich sein. Einzelgrundstücke im südwestlichen Erschließungsbereich werden über kurze Stichstraßen erschlossen.

5.5 Vermessung

Die digitale Höhenvermessung des Erschließungsbereiches wurde durch die Eibl Ingenieur GmbH erbracht und in die Planung eingepflegt. Die Höhendifferenz beträgt max. 11 m.

6 Altlasten

Der Marktgemeinde Aindling sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

7 Städtebauliche Statistik

7.1 Städtebauliche Eckdaten

Gesamtgeltungsbereichsfläche Bebauungsplan	11.267m ² (100,00 %)
Nettowohnbauland	7.808 m ² (69,30 %)
Verkehrsflächen	1.396 m ² (12,39 %)
Grünflächen	418 m ² (3,71 %)
Ausgleichsflächen gesamt	3.830 m ² (33,99 %)
davon Ausgleichsflächen im Umgriffsbereich	1.645 m ² (14,60 %)
davon Ausgleichsflächen aus Ökokonto	2.185 m ² (19,39 %)

7.2 Vergleichswerte in der Entwicklung

Anzahl der Wohngebäude (WG) 11 Stk.

Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 11 Stk.

Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) 22 Stk.

Minimal möglicher Einwohnerzuwachs $11 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = 27 \text{ E}$

Maximal möglicher Einwohnerzuwachs $22 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = 55 \text{ E}$

Minimal nötige PKW-Stellplätze/PKW = $11 \text{ WE} \times 2,0 \text{ PKW} = 22 \text{ PKW}$

Maximal nötige PKW-Stellplätze/PKW = $22 \text{ WE} \times 2,0 \text{ PKW} = 44 \text{ PKW}$

Anlagen:

- Planzeichnung M 1 : 1000 (zu Teil A) Fassung 16.09.2014, ergänzt 27.10.2015
- Planzeichnung M 1 : 250 (festgesetzte Geländehöhen) vom 16.09.2014, ergänzt 27.10.2015
- Umweltbericht Fassung vom 16.09.2014 ergänzt 28.10.2014
- Ausgleichsflächenkonzept Fassung vom 16.09.2014 ergänzt 05.03.2015
ergänzt 05.03.2015
- Planzeichnung M 1 : 1000 (ÖKOKONTO Markt Aindling „Edenhausener Heide“ zu Ausgleichsflächenkonzept) Fassung 05.03.2015