

EINBZIEHUNGSSATZUNG

„ Südlich des Feldweges“ in Aindling

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



Markt Aindling
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Entwurf vom 09.03.2020
Fassung vom 20.10.2020
Verwaltungsgemeinschaft Aindling
Bauamt

Teil C) Textteil

PRÄAMBEL

Der Markt Aindling erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-1-U)

folgende

SATZUNG

„Südlich des Feldweges Nr. 1/7“ in Aindling, Fl.Nrn. 196/18, 196/19, Teilflächen 196 und Teilflächen 196/17, 196/20 und 198, als Satzung

§ 1 Geltungsbereiche:

(1) Geltungsbereich A (Planteil A) Baugrundstück

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind auf beiliegendem Planteil A, Flurkarte M 1:1000, festgesetzt. Dieser Planteil ist Bestandteil der Satzung. Die Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 196/18, 196/19, Teilflächen 196 und Teilflächen 196/17, 196/20 und 198, der Gemarkung Aindling liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

(2) Geltungsbereich B (Planteil B) Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 196, der Gemarkung Aindling, erbracht und sind auf beiliegendem Planteil B, M 1:1000, festgesetzt. Dieser Planteil ist ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Festsetzungen §§ 2 – 10 für Geltungsbereich A

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Hauptgebäude als Wohngebäude sowie Nebengebäude, gemäß § 4 Abs.2 Ziffer 1 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,30 festgesetzt.
§ 19 Absatz 4 BauNVO findet Anwendung.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II begrenzt

3.2 Höhe der Gebäude:

Die Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 6,50m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe: OK RFB EG als Maximalwert

Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut.

3.3 Höhe über Gelände:

Die max. OK RFB ist für beide Grundstücke der Planzeichnung festgesetzt.

Dies ist im Bauantrag zwingend zeichnerisch darzustellen!

§ 4 Geländeänderungen, Stützmauern

Geländeänderungen sind nur im unbedingt notwendigen Maß zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 50 cm zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen muss das Gelände an das Umgebungsgelände angepasst werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

§ 5 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt die bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 6 Errichtung und Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform für Hauptgebäude: Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer
Walmdächer müssen eine Firstlänge von mind. 1/3 der Dachlänge aufweisen, gemessen an den Außenkanten des Daches.

Dachneigung: 15 bis 30°

§ 7 Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen werden keine Festsetzungen getroffen.

§ 8 Pflanzgebot für die Ortsrandeingrünung

Für die Ortsrandeingrünung wird gemäß § 9 Abs.(1) 25 folgendes Pflanzgebot erlassen:

Verwendung von autochthonem Pflanzgut;
Pflanzqualität: verschulte Sträucher v.Str. 60 -100 cm;
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana
Crataegus monoqyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehndorn)
Sambucus niqra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana

Ziele und Maßnahmen:

Auf der Fläche soll sich eine Eingrünung mit Strauchbepflanzung entwickeln, die für den Untergrund geeignet ist.

Pflegemaßnahmen:

Die Fläche ist jährlich, nach Erfordernis, aber mindestens zweimal jährlich, auszumähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Sträucher der festgesetzten Pflanzfläche sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Die Umsetzung der Ortsrandeingrünungsmaßnahmen hat spätestens **1 Jahr nach Fertigstellung** eines der beiden Hauptgebäude zu erfolgen (Nutzungsaufnahme des Landratsamtes). Dies ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Einfriedungen:

Südwestlich der Ortsrandeingrünungsmaßnahmen dürfen keinerlei Sockel und Einfriedungen errichtet werden. Diese können ggf. nordöstlich der Eingrünung erstellt werden.

§ 9 Ableitung von wild abfließendem Hangwasser

Die schadlose Ableitung des Hangwassers erfolgt über eine Mulde im Norden der Baugrundstücke und wird zur Versickerung zum eigenen Grundstück gebracht.

§ 10 Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Bebauung im Übrigen der in § 1 (1) genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

Festsetzungen für den Geltungsbereich B (Ausgleichsmaßnahmen)

§ 1 Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebot:

Wegen des Eingriffes in Natur und Landschaft werden für Ausgleichsmaßnahmen im Osten der gekennzeichnete Teilfläche der Fl.Nr. 196, Gemarkung Aindling, gewählt.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der vorliegenden Ortsrandsatzung zugeordnet.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens **1 Jahr nach Fertigstellung** eines der beiden Hauptgebäude zu erfolgen (Nutzungsaufnahme des Landratsamtes). Dies ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß § 9 Abs.(1) 25 BauGB folgendes Pflanzgebot erlassen:

Obstbäume :

Hochstamm 3 x v StU mind. 10 -12 cm

Pflanzliste für bevorzugte Obstbäume:

Gehölzart:

Juglans regia	Walnuss
Bohnapfel	Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	
Jakob Fischer	
Stuttgarter Geißhirtle	
Hauszwetschge	
Weinbirne	
Gute Graue	

Pflegemaßnahmen:

Die Fläche ist jährlich, nach Erfordernis, aber mindestens zweimal jährlich, auszumähen.

Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Bäume der festgesetzten Ausgleichsfläche sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Teil C) Hinweise

1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im bewohnten Gebiet 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 bewohnten Gebieten nicht üblich sind.

2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i.d.F.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AllMBI. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
- 2.4 Das häusliche Abwasser wird über einen bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt. Das hierdurch abgeleitete Schmutzwasser wird der Kläranlage des AZV Kabisbachgruppe zugeführt. Die derzeitige Situation der Kläranlage wird in der Begründung näher erläutert.

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.

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 9

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 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 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

INKRAFTTRETEN:

Vorstehende Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

Teil E) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2019 bekannt gemacht.
2. Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. mit § 13 Abs. 2, S. 1, Nr. 2 u. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB, vom 29.07.2020 bis 02.09.2020, öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 29.07.2020 bis 02.09.2020, beteiligt.
4. Die Marktgemeinde Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.10.2020 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin

Teil F) Begründung

1. Lage Grundstücke, Ausgangslage und städtebauliche Begründung

Die Grundstücke Fl.-Nr. 196/18 u. 196/19 der Gemarkung Aindling liegen am westlichen Ortsrand von Aindling. Im Nordwesten, Norden und Osten liegt bebautes Wohngebiet an. Die zu bebauenden Teilflächen stellen somit eine Baulücke dar. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Die Grundstücke weisen ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Der Feldweg (Straßenname) im Nordosten ist ausgebaut; ebenso der Bereich im Nordwesten bis zu Weg Fl.Nr. 196/20. Das Grundstück Fl.Nr. 196/19 kann nur über den nördlich gelegenen Weg Fl.Nr. 196/20 erschlossen werden; das Grundstück Fl.Nr. 196/18 kann über den nördlich gelegenen Weg Fl.Nr. 196/20 oder über den nordwestlich verlaufenden Weg Fl.Nr. 196/17 erschlossen werden. Beide Grundstücke sind bereits vermessen und im Katasterverzeichnis eingetragen.

Von den Grundstücksbesitzern wurde ein Antrag auf die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern gestellt. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, der Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Gemeinde möchte Ortsansässigen die Möglichkeit geben, auf eigenem Grund und Boden zu bauen, um einer Abwanderung entgegen zu wirken.

Um eine rechtlich fundierte Grundlage für die Genehmigung des Antrages zu schaffen, beschloss der Marktgemeinderat Aindling die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung.

2. Verfahren:

Die Satzung wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Alternative Planungen

nur für eine eingeschränkte Wohnbebauung eignet. Andere Grundstücke

Alternativplanungen lagen nicht vor, da die Grundstücksteilfläche sich standesgemäß nicht zur Verfügung.

3. Grundzüge der Planung

Folgende Festsetzungen sind Grundzüge der Planung und berühren das Grundkonzept der Satzung:

- Art der Nutzung

Die Satzung wird auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs als Lückenfüllung für Wohnbebauung aufgestellt. Die Festlegung der Art der Nutzung für Wohngebäude sind daher Grundzüge der Planung.

- Baugrenzen:

Baugrenzen für Hauptgebäude sind Grundzüge der Planung. Diese sind ohnehin sehr großzügig festgesetzt.

- Dachform: Die neuen Gebäude sollen sich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen und keine Störung des Ortsbildes darstellen. Pult- Flach- und Zeltdächer sind daher nicht gewünscht.

4. Zusammenstellung der relevanten Belange, Stellungnahme der Töbs

LRA- Bauleitplanung, Bauordnung :

Die Einwendungen hinsichtlich Geltungsbereich, Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude, Geländeänderungen und Nebengebäude wurde präzisiert und klargestellt; diesbezüglich erfolgte Änderungen gelten als redaktionelle Änderungen.

Wasserwirtschaftsamt :

Die teils allgemeinen Hinweise zur Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung, Hangwasser, waren in der Planung zum großen Teil bereits eingearbeitet; wo notwendig, wurden sie ergänzt.

Weitere Träger öffentlicher Belange:

Von weiteren Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwende erhoben.

5. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und wurden im Rahmen der Untersuchung auch nicht angetroffen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal, Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

7. Erschließung

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 13

Straße

Im Westen des Baugrundstücks befindet sich eine Erschließungsstraße. Durch eine Grundabtretung kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. ein Gehweg errichtet werden. Die bestehende Erschließungsstraße kann den zusätzlichen Verkehr durch zwei Wohngebäude aufnehmen.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe eines Gewässers. Schutzmaßnahmen für Hochwasser sind daher nicht angezeigt.

9. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Im Westen des Grundstücks verläuft sowohl ein Schmutz- als auch ein Regenwasserkanal. Die Kanäle eignen sich für die Aufnahme des durch die beiden neuen Gebäude entstehenden Abwassers.

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, kann über Versickerungseinrichtungen ein Überlauf in den Regenwasserkanal erfolgen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage der Kabisbachgruppe zugeführt.

Situation Kläranlage:

Das anfallende Schmutz/Mischwasser wird der Kläranlage des AZV Kabisbach zugeführt. Die Kläranlage wurde bereits überrechnet. Auf Grund der Neuberechnungen auf Basis CSB wird sich eine Erhöhung der Einwohnergleichwerte ergeben. Ein neuer Wasserrechtsbescheid wird noch 2020 eingehen. Des Weiteren wird ein Großeinleiter eine eigene Zuleitung mit Rückhaltung errichten und somit die Kläranlage erheblich entlasten, da diese Einleitungen dann vergleichmäßig werden können und somit die Kläranlage erheblich entlasten und stabilisieren wird. Entsprechende Planungen liegen bereits vor und wurden dem AZV-Kabisbach bereits vorgestellt.

Außengebiet/Hangwasserbewältigung:

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann und keine negativen Auswirkungen für die Unterlieger entstehen.

Der Planteil des Bebauungsplans sieht zum Schutz vor Hangwasser im Norden des Geltungsbereichs eine Entwässerungsmulde und im Norden und Süden der Baugrundstücke jeweils eine Entwässerungsfläche vor. Fortschreibung nach Bodenuntersuchung

10. Trink- Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch den Markt Aindling gesichert. Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

11. Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke. Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

12. Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen. Eine Anfahrt über den Feldweg ist für Müllfahrzeuge problemlos möglich.

Kostenschätzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßenausbau wurden von einem Planungsbüro mit ca. 25.000 einschl. MwSt ermittelt.

10. Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

10.1.1 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 auf den Baugrundstücken gemäß Planzeichnung erbracht.

10.1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft :

Baugrundstücke Flurnummern 196/18 und 196/19 Gemarkung Aindling

Bestand von Bäumen und Sträuchern:

Beide Grundstücke sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ohne jeglichen Strauch- oder Baumbestand.

Lage und Umgebung des Baugebietes

Die Lage und Umgebung wurde bereits ausführlich dargelegt und ist im Planteil dargestellt.

Da im unmittelbaren Planbereich und in der näheren Umgebung **kein Strauch- und Baumbewuchs vorhanden ist**, wird auf eine Karte, mit Darstellung des Strauch- und Baumbewuchses, verzichtet.

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 15

Lage und Umgebung der Ausgleichsfläche

An die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 196 grenzt im Osten eine Wohnbebauung an; da die Bebauung zum Ortsrand kaum eine Bepflanzung aufweist, bildet die geplante Bepflanzung mit Obstbäumen einen guten Übergang zur freien Landschaft.

Im Norden liegt eine Einzelhausbebauung mit privater bepflanzter Grünfläche. Im Süden grenzt eine Obstbaumplantage an, so dass die geplante weitere Bepflanzung mit Obstbäumen eine sinnvolle Weiterführung der Bepflanzung darstellt.

Im Westen befindet sich weiträumig landwirtschaftliche Fläche -Grünland- der Fl.Nr. 196.

10.2 **Bestandsbewertung und Konfliktminimierung**

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die frühere landwirtschaftliche und derzeit private Grünfläche liegt am Rande einer Wohnbebauung.

Mit geänderten Auswirkungen auf die südlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erstellt.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung von einer Grundflächenzahl GRZ max. 0,3 ist die überbaubare Grundfläche gering und eine Versiegelung des Bodens begrenzt.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper haben einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser und dringen nicht ins Grundwasser ein.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt, da im Norden, Osten und Nordwesten bereits eine Bebauung in unmittelbarer Nähe besteht und das Volumen der geplanten Bebauung verhältnismäßig gering ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Norden und Osten und Nordwesten an. Sie greift deshalb nicht in neue Freiräume ein. Das Landschaftsbild wird deshalb nicht beeinträchtigt.

Vorhabenstyp

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine geringe Bebauung auf einer vormals landwirtschaftlichen Fläche mit intensiver Bewirtschaftung durch Ackerbau bzw. Grünlandbelegung. Der Zufahrtsweg im Norden - Fl.Nr.196/20 ist schon vorhanden. Die Eingriffsschwere und die Beeinträchtigungsintensivität ist daher mit **B I** einzustufen.

10.3 Bewertung und Ermittlung der Maßnahme

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 16

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
Fläche, **ohne Baumbestand und Strauchpflanzung**

vormals landwirtschaftliche Fläche; derzeit private Grünfläche

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Einstufung: gesamter Bereich: Typ **B I**.

Festlegung der Kompensationsfaktoren:
die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen gem.
wie folgt gemindert:
gesamter Bereich $0,2 - 0,5 \rightarrow 0,30$

Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist:

Bereich Baugrundstück Fl.Nr.196/18 und 196/19 je 800 m² $\rightarrow 1.600 \text{ m}^2$

Berechnung der Ausgleichsflächen:

Baugrundstück Fl.Nr.196/18 mit 800 m² $\rightarrow 800 \times 0,30 \rightarrow 240 \text{ m}^2$
Baugrundstück Fl.Nr.196/19 mit 800 m² $\rightarrow 800 \times 0,30 \rightarrow 240 \text{ m}^2$

ermittelte Ausgleichsfläche gesamt $\rightarrow 480 \text{ m}^2$

bei der Wahl der Faktoren wurden die vor genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.
Die Flächen der Zufahrtsbereiches sind nicht versiegelt und wasserdurchlässig.
Die geplante Ausgleichsfläche ist bei der Planzeichnung - Lageplan 1 : 1000 - als Ausgleichsgrundstück dargestellt. Die Lage ist auf der Zeichnung festgesetzt.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Lage:

Es sind 240 m² je Grundstück, insgesamt **480 m² Ausgleichsfläche erforderlich**.
Die Lage ist gemäß Planzeichnung einzuhalten. Die Pflanzung hat gemäß Pflanzplan -siehe Planzeichnung- zu erfolgen. Die geplante Ausgleichsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzte intensiv genutztes Grünland (Wiese)

Planungsvorgaben:

Es sind zu pflanzen:

Obstbäume :

Hochstamm 3 x v StU mind. 10 -12 cm

Pflanzliste für bevorzugte Obstbäume:

Gehölzart:

Juglans regia

Walnuss

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 17

Bohnapfel

Kaiser Wilhelm

Jakob Fischer

Weinbirne

Knorpelkirsche

Stuttgarter Geißhirtle

Hauszwetschge

Gute Graue

Ziele und Maßnahmen:

Auf der Ausgleichsfläche soll sich eine Eingrünung mit Baum- und Strauchbepflanzung entwickeln, die für den Standort geeignet ist

Pflegemaßnahmen:

Die Fläche ist jährlich, nach Erfordernis, aber mindestens zweimal jährlich, auszumähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Bäume der festgesetzten Ausgleichsfläche sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

10.5 **Abschließende Bewertung**

Mit der Erbringung einer Ausgleichsfläche von 480 m² und den geplanten Maßnahmen, durch Pflanzung, ist ein Ausgleich zu dem Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen erreicht.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.6 **Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:**

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

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Geltungsbereich des Plangebietes ist durch die Festsetzungen in der Ortsrandsatzung ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. **Ortsrandeingrünung**

Zur besseren Gestaltung des Ortsbildes und zum bessern Übergang der Bebauung zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung herzustellen.

Lage:

Die Lage ist gemäß Planzeichnung einzuhalten. Die Pflanzung hat gemäß Pflanzplan -siehe Planzeichnung- zu erfolgen. Die geplante Pflanzfläche ist derzeit eine Wiesenfläche intensiv genutzt.

Planungsvorgaben:

Es sind zu pflanzen:

Verwendung von autochthonem Pflanzgut;

Pflanzqualität: verschulte Sträucher v.Str. 60 -100 cm;

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana
Crataegus monoqyna (Eingrifflicher Weißdorn)

ORS „Aindling-Südlich des Feldweges 1/7“, Gemarkung Aindling, Fassung v. 20.10.2020, Blatt 18

Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehndorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana

Ziele und Maßnahmen:

Auf der Fläche soll sich eine Eingrünung mit Strauchbepflanzung entwickeln, die für den Untergrund geeignet ist.

Pflegemaßnahmen:

Die Fläche ist jährlich, nach Erfordernis, aber mindestens zweimal jährlich, auszumähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Sträucher der festgesetzten Pflanzfläche sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....
Gertrud Hitzler, 1. Bürgermeisterin