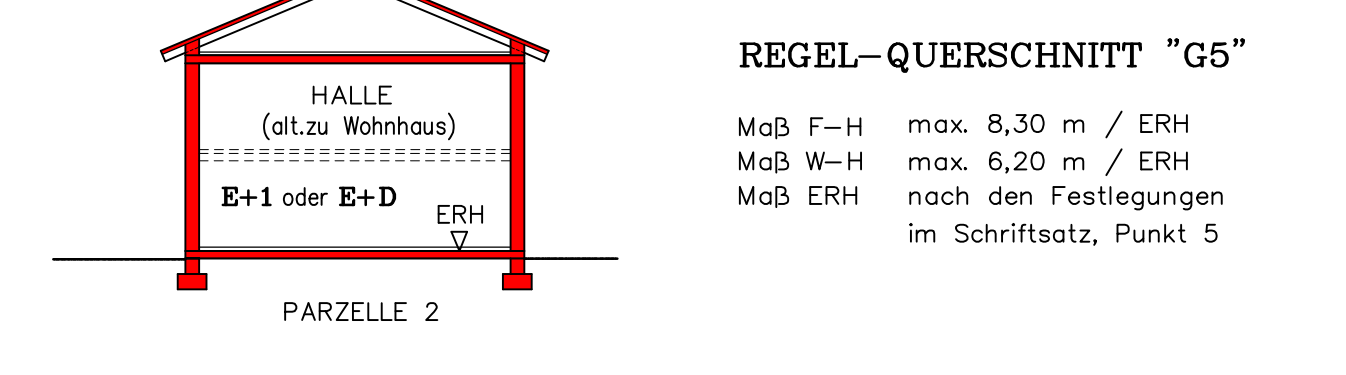
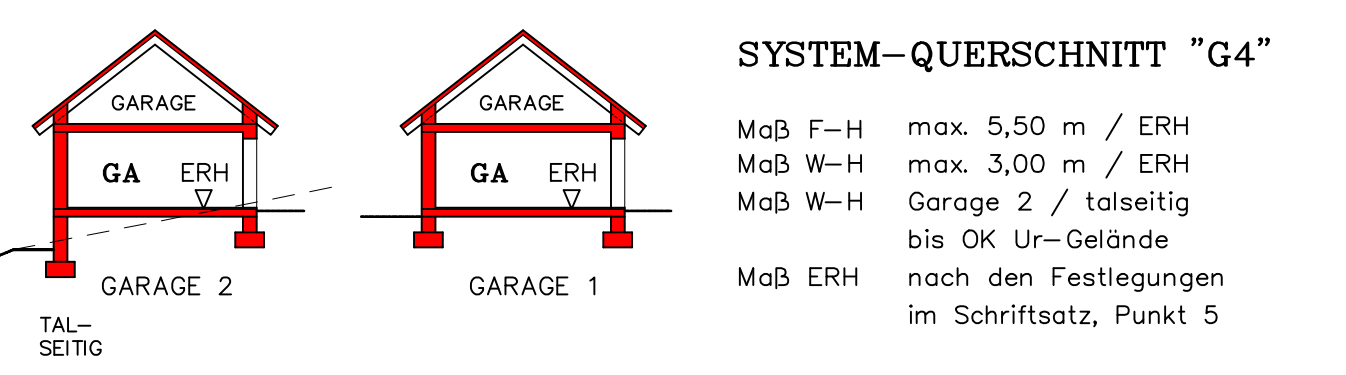
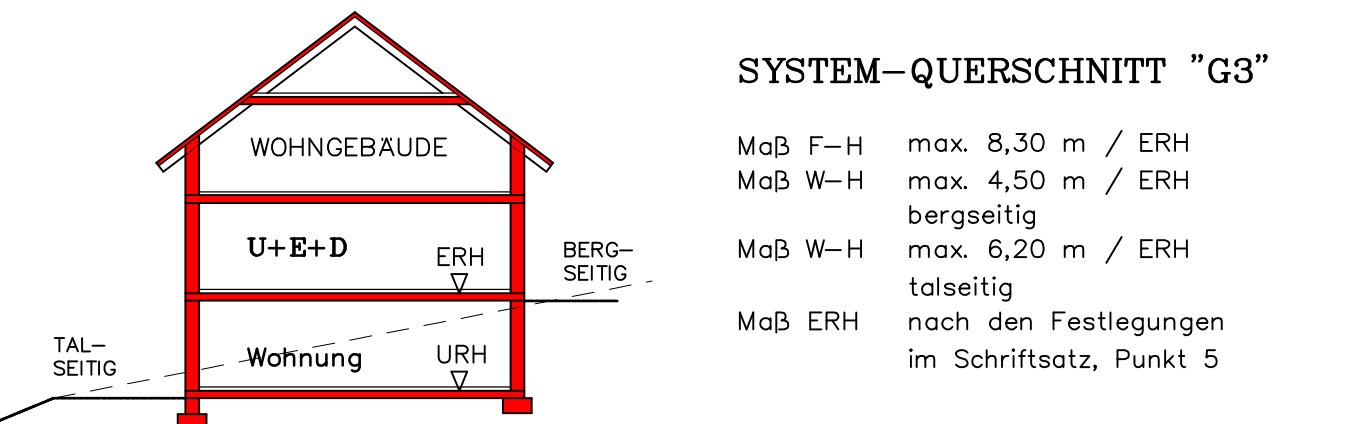
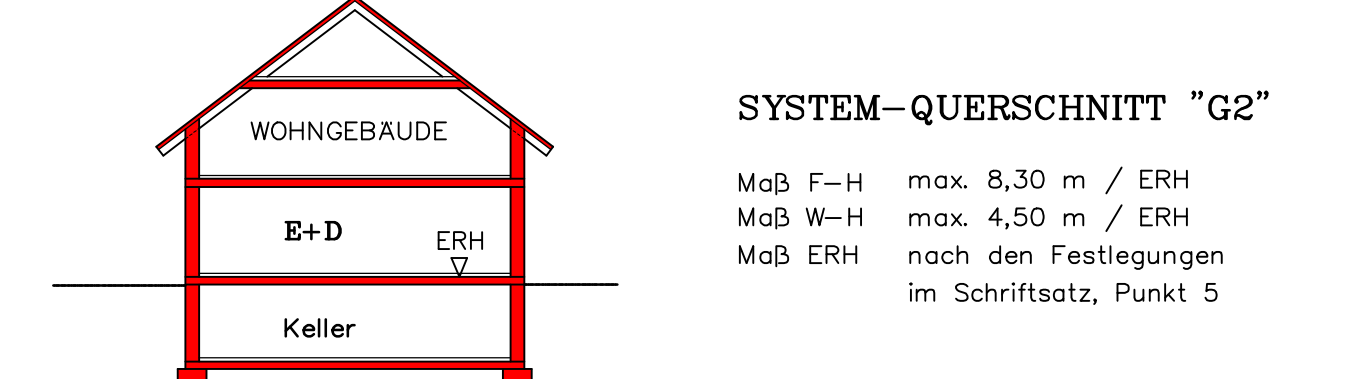
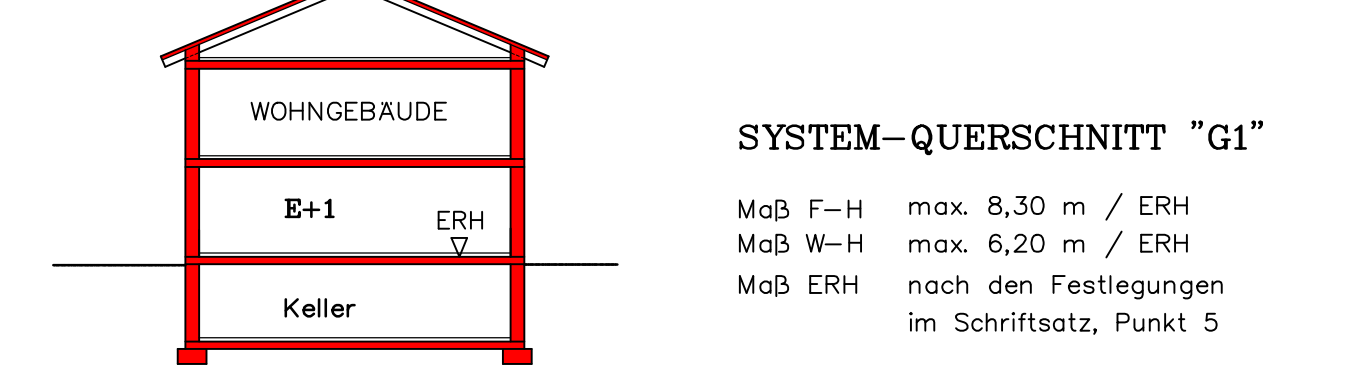
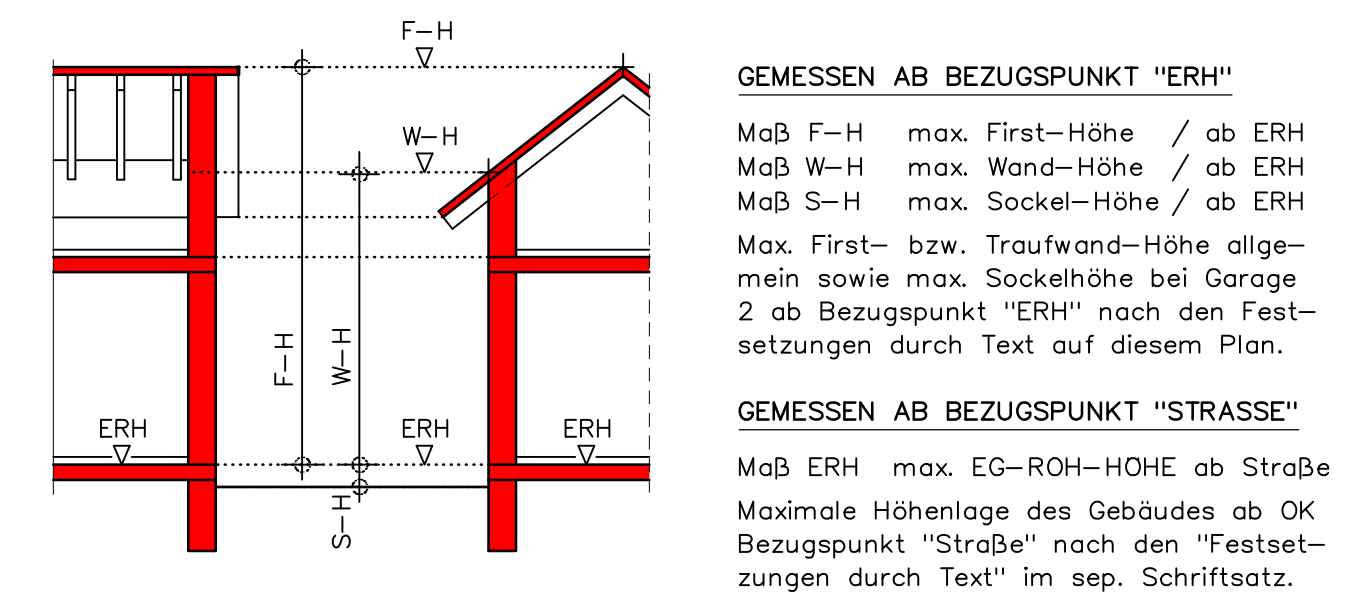
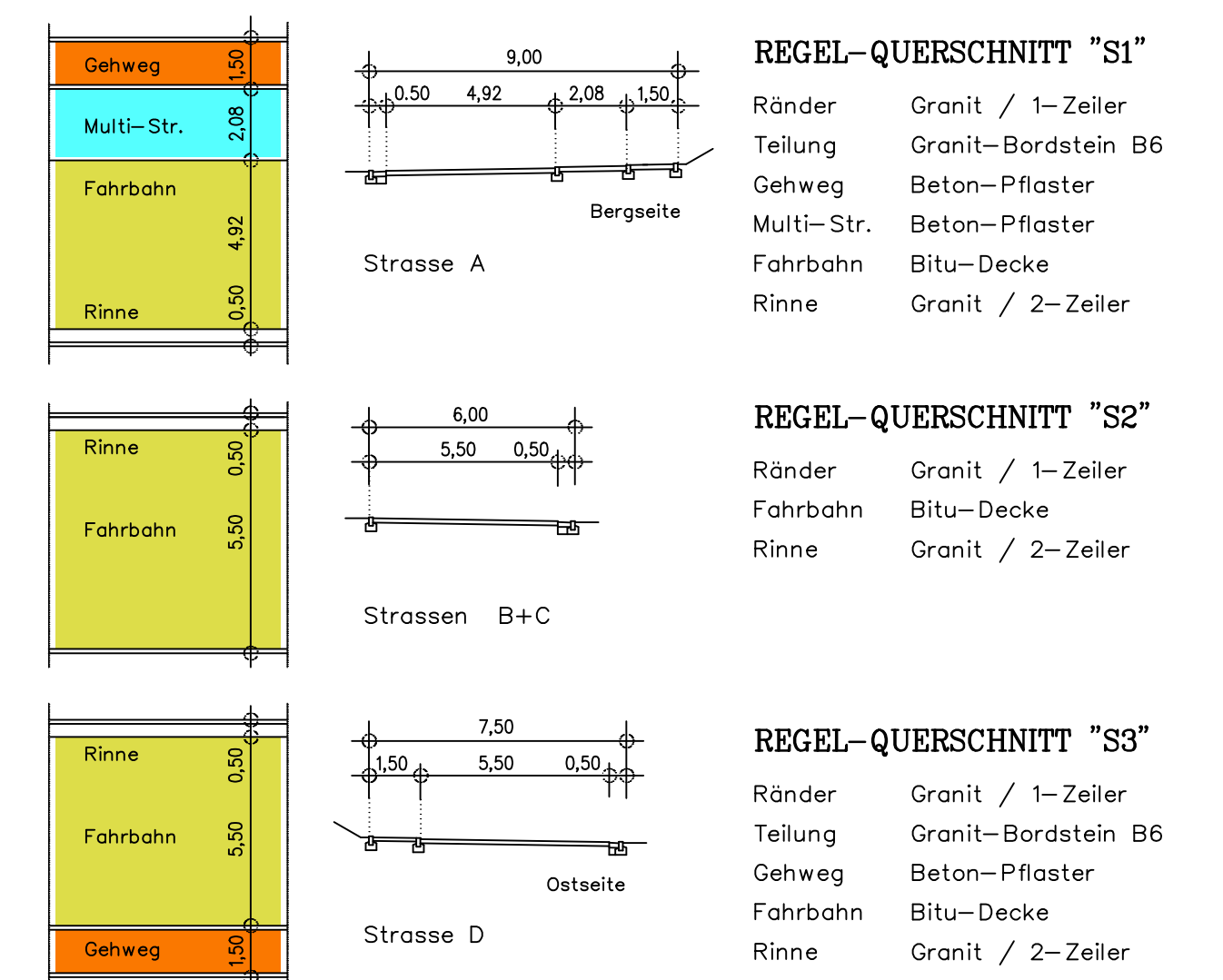


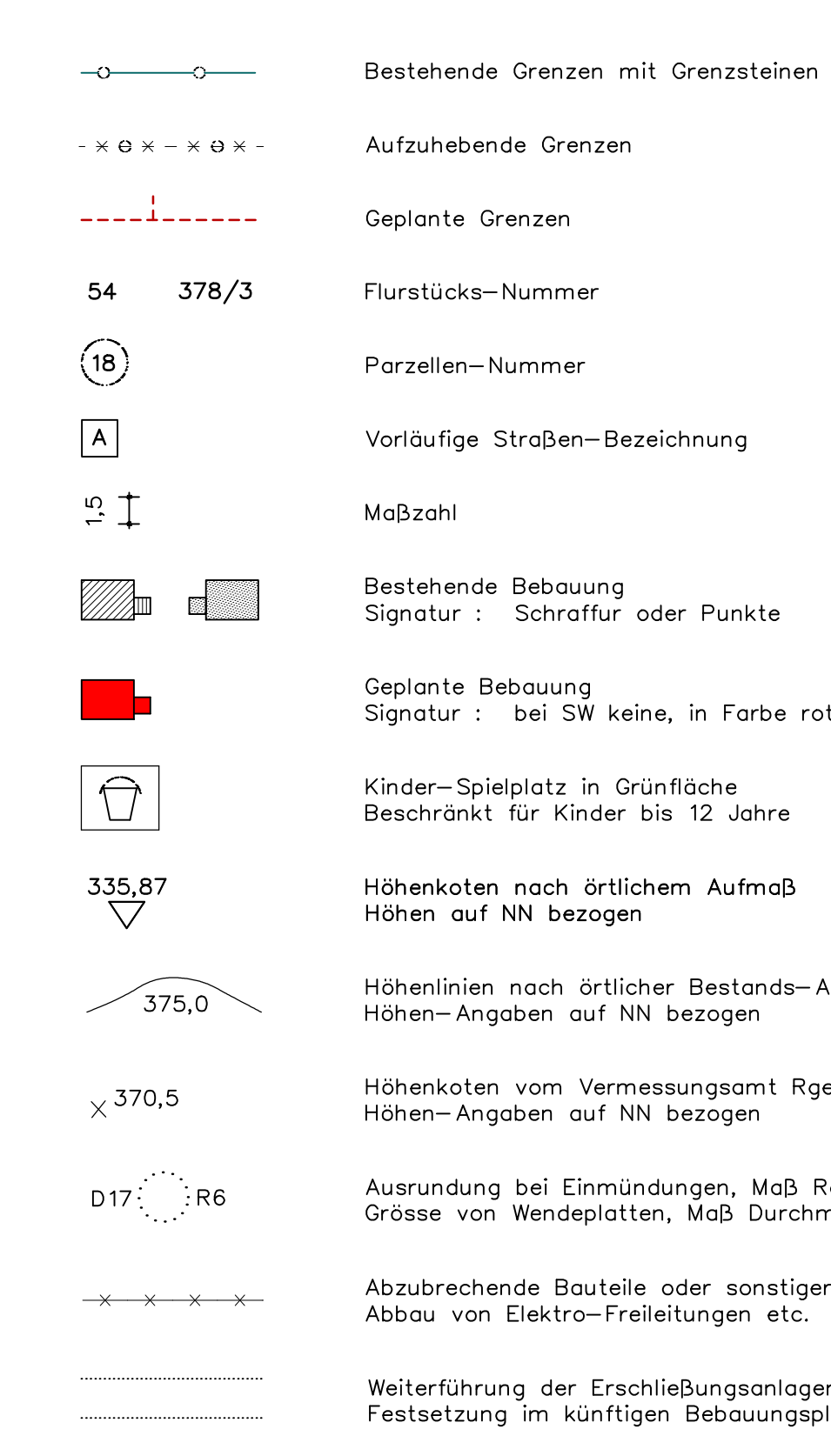
SYSTEM-QUERSCHNITTE / GEBÄUDE



REGEL-QUERSCHNITTE / STRASSEN



HINWEISE DURCH ZEICHEN



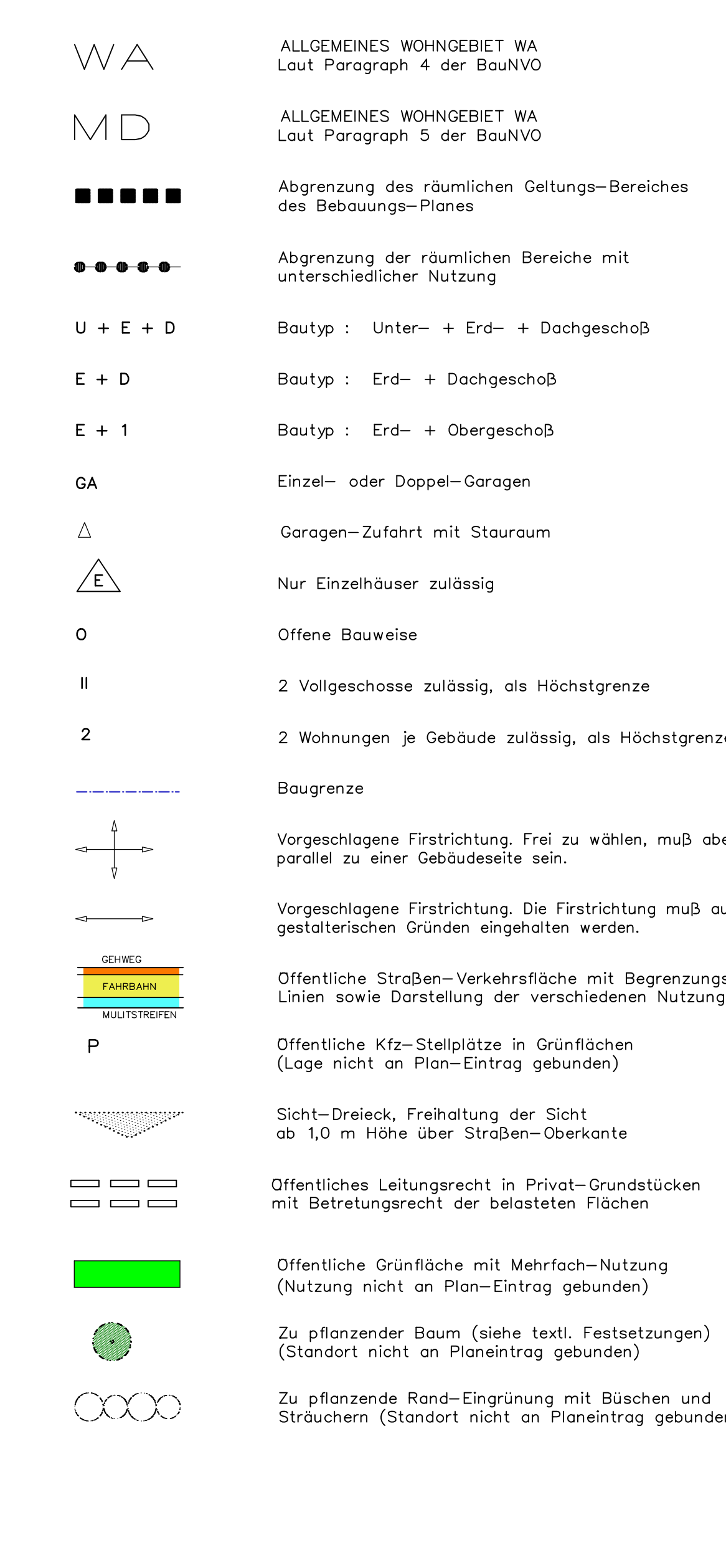
<b>WA</b>	WA 2 GRZ 0,35 GFZ 1 0,70 GFZ 2 1,05	WA 2 O II GRZ 0,35 GFZ 1 0,70 GFZ 2 1,05	WA 2 O II GRZ 0,35 GFZ 1 0,70 GFZ 2 1,05
-----------	--	---	---

<b>MD</b>	MD 2 GRZ 0,50 GFZ 1,00	MD 2 O II GRZ 0,50 GFZ 1,00	MD 2 O II GRZ 0,50 GFZ 1,00
-----------	------------------------------	---	---

HINWEISE DURCH TEXT

- GRUNDWASSER**  
Bedingt durch die Geländeneigung und der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennahes Grundwasser auftreten. Beim Bau von Kellergeschossen sollen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässungen getroffen werden.
- ARBEITEN IM BEREICH VON ERDKABELN**  
Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitungs-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von Verantwortlichen einzuhalten.
- LANDWIRTSCHAFT**  
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (wie Staub-, Lärm- und Geruch-Einträgen), die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.
- GRUNDSTÜCKSENTWASSERUNG (Schmutz- und Regenwasser)**  
Aufgrund der Hanglage befinden sich die Untergeschosse der talwärts der Straßen "A" und "B" liegenden Gebäude unterhalb der Rückstauebene der entsprechenden Entwässerungskonzepte. Zur ordnungsgemäßen Ableitung müssen technische Vorkehrungen getroffen werden (z.B. Hebeanlage), um Schäden aus einem Kanal-Rückstau zu vermeiden.

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE ANGABEN**  
Die "Festsetzungen durch Text" sind im beiliegenden Schriftsatz aufgeführt. Außerdem ist im Schriftsatz noch die "Begründung" zum Bebauungsplan enthalten.
- BODENFUNDE**  
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLD) vermutet im Bereich dieses Bebauungsplanes umfangreiche Bodendenkmäler, deren Erhalt nach Meinung des BLD grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung hat. Laut Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes besteht für Bodendenkmäler ein Verbot der Eingriffe und die Meldepflicht an die zuständige Behörde (BLD und Landratsamt).
- STRASSENBAU**  
Aufgrund des Geländes werden bei den Straßenabräumarbeiten oder Aufschüttungen einschließlich notwendiger Böschungen ausgeführt, die in ihren Funktionen nicht verändert werden dürfen. Vor allem die talwärts der Straßen liegenden Aufschüttungen und Böschungen sind für die Standfestigkeit der Straßen unanwendbar. Sie dürfen überschüttet oder nicht abgetragen werden. Die bergseitigen Abräumarbeiten dürfen ebenfalls überschüttet oder auch nicht untergraben werden.

AUFSTELLUNGS - VERFAHREN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluss wurde am 11.12.2012 ortsüblich bekannt gegeben.	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentl. Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2012 hat in der Zeit vom 19.12.2012 bis 21.01.2013 stattgefunden.	Aufhausen 22.01.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2012 hat in der Zeit vom 28.12.2012 bis 28.01.2013 stattgefunden.	Aufhausen 28.01.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2013 bis 15.07.2013 beteiligt.	Aufhausen 20.07.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2013 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2013 bis 19.07.2013 öffentlich ausgelegt.	Aufhausen 20.07.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.08.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2013 als Sitzung beschlossen.	Aufhausen 19.08.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.08.2013 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Aufhausen 27.08.2013 Jurgovsky, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRUNORDNUNGSPLAN  
"SUDHANG II"  
ORTSTEIL AUFHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DEN GELTUNGS-BEREICH  
"SUDHANG II" M=1:1000

GEMEINDE  
AUFHAUSEN  
VG SUNCHING / KREIS REGENSBURG

GEMEINDE  
AUFHAUSEN

ARCHITEKT  
04.  
12.  
2012

FASSUNG_VOM_04.12.2012	FASSUNG_VOM_02.04.2013	FASSUNG_VOM_16.04.2013
FASSUNG_VOM_06.08.2013	GEANDERT AM .....	

IM "MD"-ALTBESTAND WERDEN KEINE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUFORMEN GETROFFEN. NEU- UND UMBAUTEN SIND DEN VORH. STRUKTUREN ANZUPASSEN.

MD		
2	0	II
GRZ	0,50	
GFZ	1,00	

MD

MD

WA

WA

WA

WA

GEMEINDE AUFHAUSEN		1: 500
BPL SUDHANG II O. HÖHEN-LINIEN		06.08.13

WA		
2	0	△ II
GRZ	0,35	
GFZ 1	0,70	
GFZ 2	1,05	

1 E+D oder E+1

2 E+D oder E+1

3 E+D oder U+E+D

4 E+D oder U+E+D

5 E+D oder U+E+D

6 E+D oder U+E+D

7 E+D oder U+E+D

8 E+D oder U+E+D

9 E+D oder U+E+D

10 E+D oder U+E+D

11 E+D oder U+E+D

12 E+D oder U+E+D

13 E+D oder U+E+D

14 E+D oder U+E+D

15 E+D oder U+E+D

16 E+D oder U+E+D

17 E+D oder U+E+D

18 E+D oder U+E+D

19 E+D oder U+E+D

20 E+D oder U+E+D

21 E+D oder U+E+D

22 E+D oder U+E+D

23 E+D oder U+E+D

24 E+D oder U+E+D

25 E+D oder U+E+D

26 E+D oder U+E+D

27 E+D oder U+E+D

28 E+D oder U+E+D

29 E+D oder U+E+D

30 E+D oder U+E+D

31 E+D oder U+E+D

32 E+D oder U+E+D

33 E+D oder U+E+D

34 E+D oder U+E+D

35 E+D oder U+E+D

36 E+D oder U+E+D

37 E+D oder U+E+D

38 E+D oder U+E+D

39 E+D oder U+E+D

40 E+D oder U+E+D

41 E+D oder U+E+D

42 E+D oder U+E+D

43 E+D oder U+E+D

44 E+D oder U+E+D

45 E+D oder U+E+D

46 E+D oder U+E+D

47 E+D oder U+E+D

48 E+D oder U+E+D

49 E+D oder U+E+D

50 E+D oder U+E+D

51 E+D oder U+E+D

52 E+D oder U+E+D

53 E+D oder U+E+D

54 E+D oder U+E+D

55 E+D oder U+E+D

56 E+D oder U+E+D

57 E+D oder U+E+D

58 E+D oder U+E+D

59 E+D oder U+E+D

60 E+D oder U+E+D

61 E+D oder U+E+D

62 E+D oder U+E+D

63 E+D oder U+E+D

64 E+D oder U+E+D

65 E+D oder U+E+D

66 E+D oder U+E+D

67 E+D oder U+E+D

68 E+D oder U+E+D

69 E+D oder U+E+D

70 E+D oder U+E+D

71 E+D oder U+E+D

72 E+D oder U+E+D

73 E+D oder U+E+D

74 E+D oder U+E+D

75 E+D oder U+E+D

76 E+D oder U+E+D

77 E+D oder U+E+D

78 E+D oder U+E+D

79 E+D oder U+E+D

80 E+D oder U+E+D

81 E+D oder U+E+D

82 E+D oder U+E+D

83 E+D oder U+E+D

84 E+D oder U+E+D

85 E+D oder U+E+D

86 E+D oder U+E+D

87 E+D oder U+E+D

88 E+D oder U+E+D

89 E+D oder U+E+D

90 E+D oder U+E+D

91 E+D oder U+E+D

92 E+D oder U+E+D

93 E+D oder U+E+D

94 E+D oder U+E+D

95 E+D oder U+E+D

96 E+D oder U+E+D

97 E+D oder U+E+D

98 E+D oder U+E+D

99 E+D oder U+E+D

100 E+D oder U+E+D

101 E+D oder U+E+D

102 E+D oder U+E+D

103 E+D oder U+E+D

104 E+D oder U+E+D

105 E+D oder U+E+D

106 E+D oder U+E+D

107 E+D oder U+E+D

108 E+D oder U+E+D

109 E+D oder U+E+D

110 E+D oder U+E+D

111 E+D oder U+E+D

112 E+D oder U+E+D

113 E+D oder U+E+D

114 E+D oder U+E+D

115 E+D oder U+E+D

116 E+D oder U+E+D

117 E+D oder U+E+D

118 E+D oder U+E+D

119 E+D oder U+E+D

120 E+D oder U+E+D

121 E+D oder U+E+D

122 E+D oder U+E+D

123 E+D oder U+E+D

124 E+D oder U+E+D

125 E+D oder U+E+D

126 E+D oder U+E+D

127 E+D oder U+E+D

128 E+D oder U+E+D

129 E+D oder U+E+D

130 E+D oder U+E+D

131 E+D oder U+E+D

132 E+D oder U+E+D

133 E+D oder U+E+D

134 E+D oder U+E+D

135 E+D oder U+E+D

136 E+D oder U+E+D

137 E+D oder U+E+D

138 E+D oder U+E+D

139 E+D oder U+E+D

140 E+D oder U+E+D

141 E+D oder U+E+D

142 E+D oder U+E+D

143 E+D oder U+E+D

144 E+D oder U+E+D

145 E+D oder U+E+D

146 E+D oder U+E+D

147 E+D oder U+E+D

148 E+D oder U+E+D

149 E+D oder U+E+D

150 E+D oder U+E+D

151 E+D oder U+E+D

152 E+D oder U+E+D

153 E+D oder U+E+D

154 E+D oder U+E+D

155 E+D oder U+E+D

156 E+D oder U+E+D

157 E+D oder U+E+D

158 E+D oder U+E+D

159 E+D oder U+E+D

160 E+D oder U+E+D

161 E+D oder U+E+D

162 E+D oder U+E+D

163 E+D oder U+E+D

164 E+D oder U+E+D

165 E+D oder U+E+D

166 E+D oder U+E+D

167 E+D oder U+E+D

168 E+D oder U+E+D

169 E+D oder U+E+D

170 E+D oder U+E+D

171 E+D oder U+E+D

172 E+D oder U+E+D

173 E+D oder U+E+D

174 E+D oder U+E+D

175 E+D oder U+E+D

176 E+D oder U+E+D

177 E+D oder U+E+D

178 E+D oder U+E+D

179 E+D oder U+E+D

180 E+D oder U+E+D

181 E+D oder U+E+D

182 E+D oder U+E+D

183 E+D oder U+E+D

184 E+D oder U+E+D

185 E+D oder U+E+D

186 E+D oder U+E+D

187 E+D oder U+E+D

188 E+D oder U+E+D

189 E+D oder U+E+D

190 E+D oder U+E+D

191 E+D oder U+E+D

192 E+D oder U+E+D

193 E+D oder U+E+D

194 E+D oder U+E+D

195 E+D oder U+E+D

196 E+D oder U+E+D

197 E+D oder U+E+D

198 E+D oder U+E+D

199 E+D oder U+E+D

200 E+D oder U+E+D

201 E+D oder U+E+D

202 E+D oder U+E+D

203 E+D oder U+E+D

204 E+D oder U+E+D

205 E+D oder U+E+D

206 E+D oder U+E+D

207 E+D oder U+E+D

208 E+D oder U+E+D

209 E+D oder U+E+D

210 E+D oder U+E+D

211 E+D oder U+E+D

212 E+D oder U+E+D

213 E+D oder U+E+D

214 E+D oder U+E+D

215 E+D oder U+E+D

216 E+D oder U+E+D

217 E+D oder U+E+D

218 E+D oder U+E+D

219 E+D oder U+E+D

220 E+D oder U+E+D

221 E+D oder U+E+D

222 E+D oder U+E+D

223 E+D oder U+E+D

224 E+D oder U+E+D

225 E+D oder U+E+D

226 E+D oder U+E+D

227 E+D oder U+E+D

228 E+D oder U+E+D

229 E+D oder U+E+D

230 E+D oder U+E+D

231 E+D oder U+E+D

232 E+D oder U+E+D

233 E+D oder U+E+D

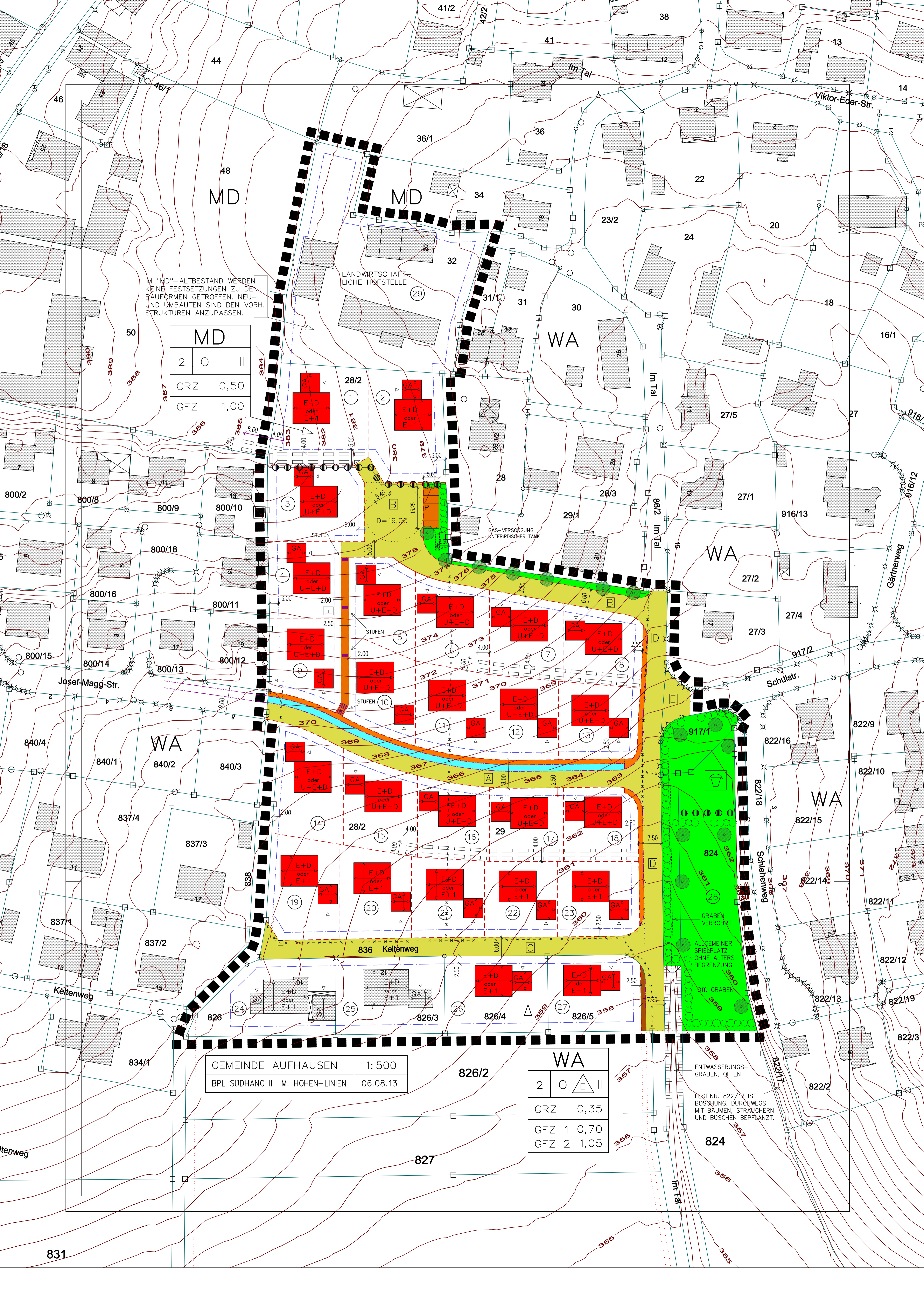
2

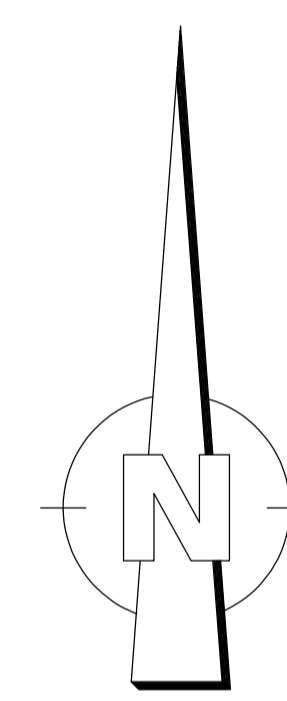
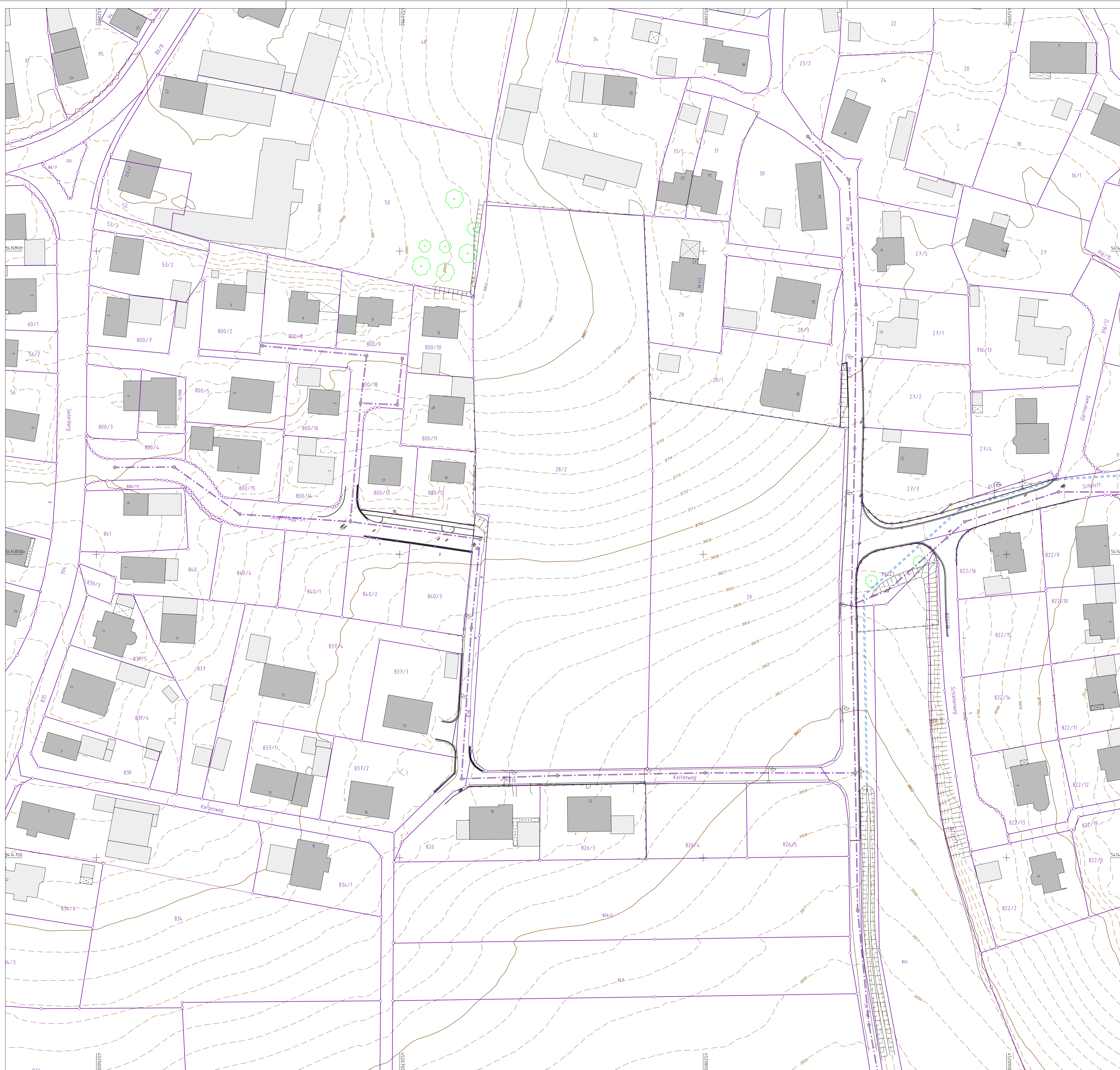
IM "MD"-ALTBESTAND WERDEN KEINE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUFORMEN GETROFFEN. NEU- UND UMBAUTEN SIND DEN VORH. STRUKTUREN ANZUPASSEN.

MD		
2	0	II
GRZ	0,50	
GFZ	1,00	

GEMEINDE AUFHAUSEN		1: 500
BPL SUDHANG II M. HOHEN-LINIEN		06.08.13

WA		
2	0	△ II
GRZ	0,35	
GFZ 1	0,70	
GFZ 2	1,05	





**LEGENDE**

	Flurstücksgrenze mit Grenzstein		Strom-/Telekom Schaltkasten
	Abwerschacht		Zaun
	Straßensinkkasten		Mauer
	Wasserleitungsschieber		Hecke
	Unterflurhydrant		Laubbaum
	Oberflurhydrant		
	Straßenlaterne		

Nr.	Ergänzung / Änderung	Datum	Name
<b>ZEICHENBÜRO</b> Reinhold Raab			
Falkenfels Str. 18 94347 Ascha Telefon: 09961/91049 Telefax: 09961/910459 Mobil: 0170/3878625			Anlage-Nr.
Gemeinde Aufhausen Geländevermessung zum geplanten Baugelände "Südhäng II"			Blatt-Nr.
entworfen:	Tag: JAN 2013	Name: Raab	Maßstab: 1 : 500
geprüft:	13.02.13	EDV	
Planinhalt:	Lageplan Geländevermessung ohne Messpunkte		Ascha,
Abgabe: ZA_Aufhausen_Südhäng II		Datum: 500-IL-2-PL-1	Objekt: 500-IL
B: m	H: m	A: m²	

# B E B A U U N G S P L A N

## "SÜDHANG II"

### mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE

**A U F H A U S E N**

KREIS REGENSBURG

Bebauungsplan "**SÜDHANG II**" der Gemeinde Aufhausen vom 04.12.2012, in der Fassung vom 06. August 2013.

Der gesamte Bebauungsplan besteht aus einem Planwerk, diesem Schriftsatz sowie Beilagen zur Grünordnung mit Umweltbericht und Plan zur Eingriffsregelung. Planwerk, Schriftsatz und Beilagen zur Grünordnung bilden gemeinsam den Bebauungsplan.

Soweit sonstige Beilagen angefügt werden (z.B. Straßenplanung etc.) sind diese nur zur Information bzw. als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplan zu werten.

#### **P L A N W E R K**

1. - Lageplan 1:1000 mit Verfahrens-Vermerken sowie Festsetzungen und Hinweisen  
- Festsetzungen durch Zeichen  
- Hinweise durch Zeichen und Text  
- System-Querschnitte für Gebäude und Regel-Querschnitte für Straßen und Wege
2. Zusätzlicher Plan-Ausschnitt 1:500 - ohne Höhenlinien
3. Zusätzlicher Plan-Ausschnitt 1:500 - mit Höhenlinien
4. Vermessungsplan des Ur-Geländes mit Höhenschichtlinien

#### **S C H R I F T S A T Z**

5. - Festsetzungen durch Text  
- Begründung zum Bebauungsplan
6. Umweltbericht und Eingriffsregelung
7. Lageplan zur Eingriffsregelung

Lappersdorf, 06.08.2013

Dipl.-Ing. FH Erich Zankl

.....  
Architekt

.....  
Gemeinde Aufhausen

## A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Festsetzungen zum Bebauungsplan "SÜDHANG II" der Gemeinde Aufhausen in der Fassung vom 06. August 2013.

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden mit folgenden Nutzungsarten festgesetzt:

- WA** = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 der BauNVO  
**MD** = Dorfgebiet laut § 5 der BauNVO

Der Bereich dieses neuen Baugebietes „Südhang II“, wird, mit Ausnahme der beiden Parzellen 1 + 2, als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen.

Die Parzellen 1 + 2 werden, zusammen mit dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, als Dorfgebiet „MD“ festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 2.1 Allgemeine Festlegungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in Verbindung mit den Verhältniszahlen GRZ / GFZ bestimmt. Es sind folgende Nutzungsgrade laut BauNVO v. 23.01.90 zulässig:

#### a) Allgemeines Wohngebiet WA

Grundflächenzahl	GRZ	0,35	bei U + E + D / E + D / E + 1
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,70	bei E + D oder E + 1
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,05	bei U + E + D

#### b) Dorfgebiet MD

Grundflächenzahl	GRZ	0,50	bei U + E + D / E + D / E + 1
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,00	bei E + D oder E + 1

Eine Ausweitung der Gebäude auf die nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig, selbst wenn dies im Einzelfall aufgrund der zulässigen GRZ / GFZ möglich wäre.

## 2.2 Sonstiges

In jedem Gebäude dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden. Pro Wohnung müssen zwei Kfz-Stellplätze (Garagen oder Freiplätze) vorhanden sein. Die Kfz-Stellplätze müssen im Eingabeplan dargestellt werden.

## 2.3 Ergänzende Festsetzungen zum „MD“-Gebiet

Die im MD-Gebiet liegenden Parzellen 1 + 2 dürfen außer der Wohnbebauung auch mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut werden. Die Bauvorschriften zu den beiden Baumöglichkeiten sind im Planwerk des Bebauungsplanes aufgeführt.

**Bei einer Bebauung der Parzellen 1 + 2 mit landwirtschaftlichen Gebäuden wird die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass eine Nutztier-Haltung verboten ist.**

## 3. HAUPTGEBÄUDE

### 3.1 Allgemein

In jeder Parzelle sind Bautyp, Firstrichtung und Geschößzahl des Gebäudes eingetragen. Für jeden Bautyp ist ein System-Querschnitt vorhanden, der wesentliche Angaben enthält. Die Festlegungen zur Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude sind unter dem Punkt „Höhenlage der Gebäude“ aufgeführt.

Die Gebäude müssen im rechten Winkel zu den von Süden nach Norden verlaufenden Nachbar- oder Verkehrsflächen-Grenzen errichtet werden. Betroffen sind nur die innerhalb des Baugebietes liegenden Grenzen. Die Außen-Grenzen an den Rändern des Baugebietes bleiben unberücksichtigt.

### 3.2 Bautypen nach den Festlegungen im Plan

#### a) Wahlweiser Bautyp U + E + D oder E + D

Auf den vorgesehenen Parzellen dürfen die Bautypen U + E + D oder E + D nach Wahl errichtet werden. Die Festlegungen zu diesen Bautypen sind einzuhalten.

#### b) Bautyp E + D

Auf den vorgesehenen Parzellen darf nur der Bautyp E + D errichtet werden. Die Festlegungen zu diesem Bautyp sind einzuhalten.

#### c) Wahlweiser Bautyp E + D oder E + 1

Auf den vorgesehenen Parzellen dürfen die Bautypen E + D oder E + 1 nach Wahl errichtet werden. Die Festlegungen zu diesen Bautypen sind einzuhalten.

### 3.3 Bautypen und Dachformen

Erlaubt sind alle Bautypen und Bauformen (eckige Grundrisse, Split-Level, Anbauten etc.) mit Ausnahme von komplett runden Grundrissen bzw. runden Gebäuden.

Bei Haupt-Gebäuden sind alle üblichen Dachformen (Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Toskanahaus, Zeldach etc.) erlaubt. Verboten sind Flachdächer, Tonnendächer sowie Flachdach- oder Tonnendach-Anbauten.

Reine Pultdächer sind nur erlaubt, wenn die Dachfläche in der Hang-Neigung verläuft (Traufe talseitig) und der "First" dadurch auf der Bergseite des Gebäudes liegt.

Bei versetzten Pultdächern muss der First im mittleren Fünftel der Gebäudetiefe liegen, so dass die talseitige Dachfläche ähnlich wie bei einem Satteldach wirkt.

### 3.4 Firstrichtung

Die vorgeschlagene Firstrichtung ist in jeder Parzelle eingezeichnet. Sie muss in Gebäuden mit nur einer Richtungsart eingehalten werden

In Gebäuden mit zwei eingezeichneten Richtungsarten kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Ergänzend wird aber festgelegt, dass bei freier Auswahl der First in Richtung der Hauslänge verlaufen muss.

### 3.5 Zwerchgiebel

Bei Zwerchgiebeln darf die Giebelbreite max. 1/3 der Hauslänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### 3.6 Dachgauben

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Als Mindestabstände müssen zu den Ortgängen 1/5 der Trauflänge und zwischen den Gauben 1,00 m eingehalten werden. Die Vorderansichtsfläche darf maximal 2,50 m<sup>2</sup> betragen. Bei flach geneigten Dächern unter 30 Grad dürfen grundsätzlich keine Dachgauben errichtet werden.

### 3.7 Dachdeckung

Deckung nur mit kleinteiligen Dachelementen aus Ton oder Beton in Form von Pfannen oder Biberschwanz. Zwerchgiebel und Dachgauben dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

### 3.8 Doppelhaus-Bebauung

Die Errichtung von Doppelhäusern ist im Bebauungsplan derzeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde kann auf Antrag eine Doppelhaus-Bebauung zulassen, wenn die gemeinsame Grundstücksgrenze an die für beide Parzellen zuständige Straße stößt.



Eine sogenannte "Hinterlieger-Bebauung" (L-Grundstück) ist nicht zulässig. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahme-Regelung nach § 31 Abs.1 BauGB.

Bei getrennter Errichtung der Doppelhaus-Hälften muss sich der Nachplanende bzw. Nachbauende im Hinblick auf Dachneigung und Dachdeckung dem bestehenden oder bereits genehmigten Gebäude anpassen. Dachgauben müssen zur gemeinsamen Grenze hin einen Mindestabstand von 1,25 m aufweisen.

#### **4. NEBENGEBÄUDE**

Alle Festsetzungen zur Ausführung des Hauptgebäudes gelten sinngemäß auch für die Garagen und Nebengebäude. Als Ausnahme wird festgelegt, dass Garagen auch mit Flachdächern ausgeführt werden dürfen.

Die Garagen / Nebengebäude müssen an den vorgegebenen Grundstücks-Seiten errichtet werden. Entlang der Grenzen sind Verschiebungen zugelassen.

##### **4.1 Sonstige Nebengebäude**

Nebengebäude nach § 14 BauNVO (Gartenhäuschen, Holzlege, Geräteschuppen) sind nach § 23 – Absatz 5 auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer überbauten Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig. Zu öffentlichen Flächen hin ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

Abstandsflächen und sonstige Festlegungen der Bayerischen Bauordnung müssen auch für diese Bauwerke eingehalten werden. Auf die Artikel 6, Abs. 1 und Artikel 7, Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - wird ausdrücklich verwiesen.

#### **5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

##### **5.1 Allgemeine Angaben**

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen EFH der Gebäude (Roh-Höhe ohne Aufbau) dürfen um die angegebenen Maße über den jeweiligen Höhen-Bezugspunkten liegen.

Wegen des schwierigen Geländes werden die Höhen-Bezugspunkte nicht für alle Grundstücke einheitlich sondern je nach Situation festgelegt.

Die angegebenen Fluchtlinien laufen immer vom Gebäude in Richtung der dazugehörenden Erschließungs-Straße, wenn in den Einzel-Festlegungen keine abweichenden Angaben gemacht werden.

##### **Fall 1: Höhen-Bezugspunkt Straße**

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand / Gebäude-Fluchtlinie“. Die maßgebliche Gebäude-Fluchtlinie wird in der nachfolgenden Aufstellung benannt.

## Fall 2: Höhen-Bezugspunkt Urgelände

Der Höhen-Bezugspunkt liegt auf dem Urgelände innerhalb der entsprechenden Parzelle. Ab diesem Bezugspunkt gelten die aufgeführten Höhen-Angaben.

Hinweis: Das Gelände wurde im Urzustand vermessen und daraus ein Vermessungsplan mit Höhenschichtlinien erstellt. Dieser Vermessungsplan ist Bestandteil des Bauungsplanes und wird als verbindlich geltende Anlage mit beigefügt.

Das Urgelände kann aufgrund des Vermessungsplanes vor Ort vermessungstechnisch aufgezeigt werden, so dass auch bei Veränderungen eine Kontrolle möglich ist.

## 5.2 Fall 1 : Detaillierte Festsetzungen zum Höhen-Bezugspunkt "Straße"

### a) Parzelle 2

Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Westseite des Wohnhauses.  
EFH max. 30 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Westseite der Garage.  
EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

### c) Parzelle 4

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die bis zum **Maximal-Abstand** von 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

1. Fluchtlinie ist Nordseite des Wohnhauses.
2. Maßgebender Punkt an der Straße ist die südwestliche Ecke der Stichstraße "I".
3. EFH max. 30 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand** als 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

4. Die nach den Punkten 1- 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die bis zum **Maximal-Abstand** von 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

1. Fluchtlinie ist Südseite der Garage.
2. Maßgebender Punkt an der Straße ist die südwestliche Ecke der Stichstraße "I".
3. EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand** als 7,00 m zur nördlichen Parzellen-Grenze gebaut werden, gilt folgendes:

4. Die nach den Punkten 1- 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

#### e) Parzellen 5 – 8 / 14 – 18

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (2,50 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Die Nord-Ost-Ecke des Haupt-Gebäudes wird an die Baugrenze herangeführt.
2. Fluchtlinie ist die Gebäudemitte des Wohnhauses.
3. EFH max. 50 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

4. Die nach den Punkten 1 - 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (5,00 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Die Nord-Ost-Ecke des Garagen-Gebäudes wird im Mindest-Abstand von 5,00 m ab Straßen-Grenze errichtet.
2. Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
3. EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

4. Die nach den Punkten 1 + 2 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

#### d) Parzelle 26 + 27

Haupt-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (2,50 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Fluchtlinie ist die Gebäudemitte des Wohnhauses.
2. EFH max. 50 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

3. Die nach den Punkten 1 - 3 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

Neben-Gebäude: Für Gebäude, die im **Mindest-Abstand zur Straße** (5,00 m) gebaut werden, gilt folgende Regel:

1. Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.
2. EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Für Gebäude, die in **größerem Abstand zur Straße** gebaut werden, gilt folgende Regel:

3. Die nach den Punkten 1 + 2 ermittelte Höhenlage wird parallel dem Verlauf des Urgeländes folgend verschoben.

### 5.3 **Fall 2** : Detaillierte Festsetzungen zum Höhen-Bezugspunkt "**Urgelände**"

Aufgrund der allgemeinen Festlegungen ist der maßgebliche Höhen-Bezugspunkt im Gelände die Gebäudemitte der angegebenen Hauswand.

#### a) Parzelle 1

Haupt-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Hausmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Südseite des Gebäudes.  
EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Neben-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Ostseite des Gebäudes.  
EFH max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

#### b) Parzelle 3

Haupt-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Hausmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Nordseite des Gebäudes.  
EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Neben-Gebäude: Gebäude-Fluchtlinie ist die Garagenmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Ostseite des Gebäudes.  
EFH max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

#### b) Parzellen 9 - 13

Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Hausmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Nordseite des Gebäudes.  
EFH max. 50 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Garagenmitte  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Südseite des Gebäudes.  
EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

### c) Parzellen 19 - 23

Haupt-Gebäude: Fluchtlinie ist die Hausmitte.  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Nordseite des Gebäudes.  
EFH max. 30 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

Neben-Gebäude: Fluchtlinie ist die Garagenmitte  
Der Höhen-Bezugspunkt ist an der Südseite des Gebäudes.  
EFH max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt.

## **6. GELÄNDE-MODELLIERUNG**

### 6.1 Gelände-Darstellung im Bauantrag

Im Eingabeplan muss das vorhandene Gelände exakt dargestellt werden. Ergänzend dazu sind Höhen-Koten an den Grundstücks- und Gebäude-Ecken sowie jeweils zwei Zwischenpunkte an allen Grenzlängen anzugeben. Die Basis der Höhen-Koten muss ein Schnittpunkt „Grenze/Straßenkante“ sein und ebenfalls im Plan eingetragen sein.

### 6.2 Gelände-Veränderungen allgemein

Terrassierungen sind nur im absolut notwendigen Rahmen zulässig. Abstufungen müssen dem natürlichen Gelände folgen, wobei Gelände-Versprünge max. 50 cm Höhe aufweisen dürfen.

Hinweis: Um einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten, sollten Trockenmauern angelegt werden, da dort Kleintiere Unterschlupf und Lebensraum finden.

### 6.3 Wohn-Terrassen vor den Gebäude-Südseiten

Sofern hier zusätzliche Erdbewegungen stattfinden, müssen diese genau dargestellt und ein Antrag zur Ausführung an die Gemeinde gestellt werden. Über die Zulässigkeit dazu entscheidet die Gemeinde im Zuge der Behandlung des Bauantrages. Ein Recht auf Genehmigung durch die Gemeinde besteht grundsätzlich nicht.

### 6.4 Stützmauern an Grundstücksgrenzen

Sofern Garagen bei starken Geländeneigungen an Grenzen errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagen-Zufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzungen errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 20 cm über dem Grenzpunkt auf der Straßen-Begrenzung liegen.

Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

a) Lage der Stützmauern und Garagen bei den Parz. 3 - 4

Die Oberkante der Stützmauer muss dem Urgelände folgen. Sie darf max. 20 cm über dem Urgelände liegen.

b) Lage der Stützmauern und Garagen bei den Parz. 5 - 8 und 14 - 18

Sofern Garagen im Mindest-Abstand zur Straße errichtet werden, darf die Oberkante der Stützmauer die Ebene der Garagen-Zufahrt max. 20 cm überragen.

Wenn Garagen weiter weg von der Straße errichtet werden, muss die Oberkante der Stützmauer ab der Garagen-Vorderkante der Neigung des Urgeländes folgen.

c) Lage der Stützmauern und Garagen bei den Parz. 9 - 13 und 19 - 23

Die Oberkante der Stützmauer muss dem Urgelände folgen. Sie darf max. 20 cm über dem Urgelände liegen.

d) Pflichten der Grundstücks-Eigentümer an der gemeinsamen Grenze

Die Gelände-Oberfläche der bergseitig liegenden Parzellen muß entlang der Stützmauer auf ca. 35 cm Breite mindestens 20 cm unter der Stützmauer-Oberkante liegen. Zusätzlich wird dort eine Wasserführung (Rinne) mit Anschluss an den Regenwasser-Kanal vorgeschrieben, um eine Überschwemmung des tieferliegenden Grundstückes zu vermeiden. Diese Wasserableitung muss der Eigentümer des höherliegenden Grundstückes erstellen.

Der angrenzende Nachbar muss die Erdarbeiten für den notwendigen Arbeitsraum zur Errichtung der Stützmauer dulden. Nach Abschluss der Arbeiten muss das Nachbargelände auf Kosten des Verursachers wieder so hergerichtet werden, wie es vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden war.

Ergänzend wird festgelegt, dass der Eingriff in das Nachbargelände auf das unbedingt notwendige Maß und eine angemessene Zeitdauer begrenzt wird.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendrahtzaun errichtet werden.

Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00 m Gesamthöhe. Sofern ein Sockel angeordnet wird, darf dieser maximal 0,20 m betragen, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die Gesamthöhe von 1,00 m darf auch einschließlich Sockel nicht überschritten werden.

Zwischen den Parzellen und zur freien Flur hin dürfen keine geschlossenen Einfriedungen (Mauern, Holz-Flechtzäune, Bretterwände etc.) errichtet werden. Die Gesamthöhe einschließlich Sockel darf max. 1,50 m betragen, die Sockelhöhe max. 0,20 m.

## **8. STRASSEN-AUSBAU**

Die Situierung von Bäumen und gegebenenfalls Kfz-Stellplätzen im Straßenbegleitgrün oder entsprechenden Seitenstreifen stellt nur eine Grundplanung dar. Im Zuge des Straßenausbaues können diese Einrichtungen auch an anderen Stellen angeordnet werden.

Die seitlichen Begrenzungsanlagen des Straßenausbaues liegen noch auf Straßengrund. Zur Abstützung der Begrenzungsanlagen sind Beton-Rückenstützen notwendig, die aufgrund der Lage der Begrenzungen nur auf dem Privatgrund der anschließenden Grundstücke liegen können.

Diese Anordnung auf dem Privatgrund wird ausdrücklich festgesetzt und ist von den Anliegern zu dulden.

## **9. STRASSEN-BELEUCHTUNG**

Die Straßen-Beleuchtung wird im Bebauungsplan nicht dargestellt. Sie wird nach den geltenden Richtlinien bzw. den örtlichen Gepflogenheiten ausgeführt. Die Parzellen-Eigentümer haben keinen Einfluss auf die Anzahl und Lage der Beleuchtungspunkte.

Die Beleuchtungs-Masten werden mittig in der Rand-Begrenzung (1-Zeiler) einbetoniert, wobei die Fundamente ca. 25 cm unter der Straßen-Oberfläche enden. Durch die Art des Einbaues in der Rand-Begrenzung liegt ein Teil des Fundamentes auf dem Privatgrund der anschließenden Grundstücke.

Diese Anordnung auf dem Privatgrund wird ausdrücklich festgesetzt und ist von den Anliegern zu dulden.

## **10. GRÜNORDNUNG**

Dieser Bebauungsplan enthält einen integrierten Grünordnungsplan einschließlich der Angaben zur Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren.

Im Bebauungsplan sind die Grünflächen mit den wesentlichen Angaben (Fläche, Bäume etc.) dargestellt. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist mit seinen Aussagen Inhalt der Gesamtplanung.

Die Angaben sind in einem eigenen Geheft zusammengefasst und werden dem Gesamtplan bei der öffentlichen Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beigelegt.

### **10.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Art der Begrünung mit Büschen und Bäumen sowie die interne Aufteilung der Flächen sind in der Planunterlage dargestellt.

## 10.2 Straßen-Begleitgrün

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Maßnahmen als Straßen-Begleitgrün vorgesehen.

## 10.3 Private Grünflächen

Auf jedem Baugrundstück muss mindestens ein Baum gepflanzt werden, dessen Art und Lage im Bauantrag darzustellen ist. Es dürfen hierzu alle Obstbaumsorten sowie heimische Bäume nach der beiliegenden Auswahlliste verwendet werden.

## 10.4 Baumbestand

### a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes sind nur einige Büsche und kleine Bäumchen vorhanden, da die Flächen, mit Ausnahme eines Teiles des künftigen Kinderspielplatzes, landwirtschaftlich genutzt wurden.

### b) Außerhalb des Bebauungsplanes

Die Flurnummer 822/17 (östlich des Spielplatzes) ist eine ansteigende Böschung mit relativ dichtem Bestand an Sträuchern und Büschen. Weiterhin sind dort Bäume unterschiedlicher Art und Größe vorhanden.

Diese Böschung liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, stellt aber im Osten einen sehr positiven Abschluss des Spielplatzes, sowohl optisch wie auch ökologisch, dar.

## 11. **FESTSETZUNGEN ZUR ENTWÄSSERUNG**

Die Gemeinde Aufhausen besitzt eine eigene Kläranlage, die technisch auf dem neuesten Stand ist. Die Abwasserklärung erfolgt durch diese Kläranlage.

Grundsätzlich werden das neue Baugebiet sowie die späteren Erweiterungen im Trennsystem entwässert. Die Entwässerungs-Einrichtungen werden im Zuge der Bau-Gebietserschließung erstellt.

### 11.1 Schmutzwasser-Anschlüsse

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung im Grundstück ist privat und muss an den neuen Hausanschluß-Schacht angeschlossen werden.



## 11.2 Oberflächenwasser-Anschlüsse

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Oberflächenwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung im Grundstück ist privat und muss an den neuen Hausanschluß-Schacht angeschlossen werden.

### a) Regenwasser aus Dachflächen

Das unverschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen der Haupt- und Neben-Gebäude sollte auf den jeweiligen Parzellen versickert werden. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation sollte nur als Notablauf erfolgen, wenn die Sickerfähigkeit des Bodens auf Dauer oder durch lange Regenfälle überfordert ist.

Empfehlung: Der Sicker-Einrichtung sollte eine Zisterne vorgeschaltet werden, um das Regenwasser sammeln zu können. Ein Überlauf in die Sicker-Einrichtung erfolgt erst bei Erreichen der Soll-Füllhöhe in der Zisterne. Das Regenwasser aus der Zisterne kann zur Gartenbewässerung verwendet werden und würde somit zur Schonung des aufbereiteten Trinkwassers aus der allgemeinen Wasserversorgung beitragen.

### c) Nutzung von Regenwasser im Haus

Sofern das Regenwasser aus Dachflächen entsprechend aufbereitet wird, könnte es auch im Haus als Brauchwasser genutzt werden. Sollte dies erfolgen, müssen die Trinkwasser-Leitungen und die Brauchwasser-Leitungen (Grauwasser) komplett getrennt sein. Es wird ausdrücklich auf die Trinkwasserverordnung hingewiesen.

## 12. LÄRMSCHUTZ

Im Nordwesten, Norden und Nordosten des Bebauungsplanes liegt der ursprüngliche Dorfkern mit deutlich dörflichen Strukturen. Vorhanden sind dort landwirtschaftliche Betriebe ohne Tierhaltung sowie kleine Handwerksbetriebe.

Laut Flächennutzungsplan sind diese Bereiche als Dorfgebiet "MD" festgesetzt. Es sind dort nur „nicht wesentlich störende Betriebe“ vorhanden. Westlich und östlich sind auch allgemeine Wohngebiete „WA“ vorhanden.

Aus den genannten Gründen sind keine Vorkehrungen zum Lärmschutz notwendig.

## 13. ALTLASTEN IM BODEN

Nach den Erkenntnissen sind im Planungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den Erdarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten, sind Gemeinde, Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt sofort zu informieren.

#### **14. GRUNDDIENSTBARKEIT**

Auf der Parzelle 1 wird eine Grunddienstbarkeit zur Verlegung von Leitungen aller Art (Ver- und Entsorgungs-Leitungen) zu Gunsten der Gemeinde Aufhausen festgesetzt. Diese beinhaltet auch das Recht, das Grundstück im aufgezeigten Rahmen zu Wartungs- und Instandhaltungs-Arbeiten zu betreten.

Lappersdorf, 06.08.2013

## **B) BEGRÜNDUNG**

Begründung zum Bebauungsplan "**SÜDHANG II**" der Gemeinde Aufhausen in der Fassung vom 06. August 2013.

### **1. VORBEMERKUNG**

#### a) Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Aufhausen hat in den letzten Jahren größere Wohnbaugebiete ausgewiesen. Alle Baugebiete sind bis auf wenige Restgrundstücke zwischenzeitlich bebaut. Zusätzlich sind in den Kernbereichen der verschiedenen Ortsteile unbebaute Grundstücke oder nicht mehr genutzte Anwesen vorhanden, die sich im Privatbesitz befinden und deshalb dem Zugriff der Gemeinde entzogen sind.

Der Ortsteil Aufhausen ist als Baugebiet sehr gefragt. Die Gemeinde möchte langfristig die Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen schaffen, wobei die Entwicklung der Wohnbebauung eindeutig im Süden von Aufhausen liegt. Die künftige Bebauung am Südhang (zum Labertal hin) ist durch die passende Hangneigung gut durchzuführen. Zudem liegt die zentrale Kläranlage von Aufhausen im Süden, so dass keine besonderen Einrichtungen (Pumpen) zur Entwässerung notwendig sind.

Ein weiterer - und ganz wesentlicher Punkt - für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt in der Schaffung einer neuen Ost-West-Straßenverbindung mit der Fortführung der „Josef-Magg-Straße aus dem früheren Baugebiet „Südhang I“. Im neuen Bebauungsplan „Südhang II“ ist dies die Planstraße A.

In dem vor einiger Zeit aufgestellten Bebauungsplan „Seilerberg West 1“ ist ebenfalls eine Teilstrecke der von der Gemeinde angestrebten neuen Ost-West-Verbindung vorhanden. Durch die neue Ost-West-Verbindung „Nr. 3“ wird eine von der Hauptstraße in Aufhausen unabhängige Straßenverbindung für den gesamten südlich der Seidenbuschstraße liegenden Siedlungsteil geschaffen.

Zudem ist der Weg zur Schule besonders hervorzuheben. Bisher müssen alle Schulkinder aus dem Ortsteil Aufhausen die doch stark frequentierte Hauptstraße als Schulweg benutzen – in Zukunft kann das wesentlich sicherer über die neue Ost-West-Verbindung „Nr. 3“ ablaufen.

#### b) Angaben zur Straßen-Situation

Die bisher einzige Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 1) in Aufhausen ist die „Seidenbuschstraße“ (Hauptstraße von Aufhausen).

Eine weitere mögliche Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 2) könnte aus topografischen Gründen erst wieder am Fuße des Südhanges geschaffen werden. Diese zweite Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 2) liegt ca. 220 m südlich der Seidenbuschstraße (Nr. 1); diese Entfernung ist für fußläufige Verbindungswege eindeutig zu weit.

Außerdem ist die Herstellung dieser Verbindung (Nr. 2) erst dann sinnvoll, wenn die Bautätigkeit entsprechend weit nach Süden fortgeschritten ist, um eine wirtschaftlich vertretbare Auslastung zu gewährleisten.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Ost-West-Straßentrasse (Nr. 3) wieder ein Stück weitergeführt. Nach der bevorstehenden Erschließung der beiden neuen Baugebiete „Südhang II“ und „Seilerberg West 1“ ist diese Verbindung dann bereits von Osten kommend bis zum Etzweg im Westen betriebsfertig.

## **2. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Anlage einer neuen Ost-West-Straßenverbindung etwa in der Mitte der beiden bisherigen Verbindungen (bisher ist nur die Hauptstraße vorhanden), ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nur im Bereich dieses Bebauungsplanes möglich. Die Gemeinde will deshalb die Möglichkeit zur Erstellung dieser Straße nutzen und die Voraussetzungen dazu durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichern.

Seit Bekanntwerden des künftigen Baugebietes liegen bereits mehrfach Anfragen nach Bauparzellen bei der Gemeinde vor. Dadurch ist gewährleistet, dass das Baugebiet an dem Südhang auch angenommen und in absehbarer Zeit bebaut wird.

Da die leerstehenden Altgebäude bzw. Baugrundstücke im Allgemeinen nicht zu erwerben sind, muss die Gemeinde durch die Ausweisung von neuen Baugebieten für Wachstum sorgen. Zudem sollen für die Jugend Möglichkeiten eröffnet werden, im Heimatort zu verbleiben und dort auf eigenem Grund bauen zu können.

## **3. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Gemeinde Aufhausen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Datum vom 04. November 2003. Er wurde bisher vier Mal geändert.

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes „Südhang II“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufhausen als Wohngebiet „WA“ ausgewiesen. Zur Absicherung der landwirtschaftlichen Betriebe wird ein Teil des neuen Baugebietes (Parz. 1 + 2) als Dorfgebiet „MD“ festgesetzt. Zusätzlich wird der nördlich liegende landwirtschaftliche Betrieb in das „MD“-Gebiet des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Entscheidung des Gemeinderates, in diesem Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, ist somit den Gegebenheiten nach gerechtfertigt.

#### 4. NUTZUNGSART

Aufgrund der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan wird der Bereich dieses Bebauungsplanes "Südhang II" mit folgenden Nutzungsarten ausgewiesen:

- WA** = Allgemeines Wohngebiet laut § 4 der BauNVO  
**MD** = Dorfgebiet laut § 5 der BauNVO

#### 5. BEDARFS-NACHWEIS / SIEDLUNGSSTRUKTUR

##### 5.1 Siedlungsstruktur in der Gemeinde

Die Entwicklung der Gemeinde Aufhausen verläuft in den letzten 10 – 15 Jahren fast stetig nach oben. Dies bedeutet auch, dass die bei der Erst-Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Bauflächen zwischenzeitlich entweder bebaut oder von der Nutzung her überholt sind.

Um einen Überblick über den Leerstand bei alten Hofstellen bzw. unbebauten Parzellen in den verschiedenen Baugebieten zu bekommen, hat die Gemeinde eine Aufstellung dieser Bereiche verfasst. Dazu wurden alle betroffenen Grundstücksbesitzer bezüglich ihrer Vorstellungen zur Verwendung der entsprechenden Flächen bzw. Altgebäude befragt und in eine Liste eingetragen.

##### a) Leerstehende Anwesen in der Gemeinde

1. Seidenbuschstraße HsNr. 14	keine Abgabebereitschaft	eigengenutzt
2. Seidenbuschstraße HsNr. 28	keine Abgabebereitschaft	
3. Seidenbuschstraße HsNr. 44	Gebäude abgebrochen	eigengenutzt
4. Im Tal Nr. 6	keine Abgabebereitschaft	

##### b) Freie Parzellen im Privat-Eigentum

1. Baugebiet „Petzkofen Ost“	6 Parzellen
2. Baugebiet „Petzkofen West“	7 Parzellen
3. Baugebiet „Windsiedlung“	10 Parzellen
4. Baugebiet „Hirtäcker“	6 Parzellen
5. Baugebiet „Am Südhang I“	4 Parzellen
6. Straße „Baderweg“	3 Parzellen
7. Straße „Im Tal“	2 Parzellen
8. Straße „Schlehenweg“	<u>2 Parzellen</u>
	39 Parzellen

##### c) Freie Parzellen im Eigentum der Gemeinde

1. Baugebiet „Petzkofen West“	2 Parzellen	
2. Baugebiet „Hirtäcker“	<u>3 Parzellen</u>	
	6 Parzellen	<u>gesamt 45 Parzellen</u>

d) Freie Parzellen im Privat-Eigentum, unerschlossen

Der Bebauungsplan „Seilerhang West I“ wird in Kürze In Kraft gesetzt. Die Erschließung ist nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Es besteht keine Abgabe-Bereitschaft.

gesamt 7 Parzellen

e) Bebauung möglich, derzeit aber nicht durchführbar

Der Bebauungsplan "Schloß Triftlfing" wäre vorhanden, jedoch kann dieser Bereich aufgrund privater Probleme weder privat noch von der Gemeinde genutzt werden.

5.2 Bevölkerungs-Entwicklung - Angaben Gemeinde

Seit 1989 wurden nach gemeindlichem Bauverzeichnis ca. 150 neue Wohngebäude errichtet. Der Bevölkerungszuwachs wurde laut „Statistischem Landesamt“ ermittelt und beträgt in der Zeit vom 31.12.1989 bis zum 31.12.2012 insgesamt 278 Personen.

Stand 31.12.1989	1.480 Einwohner
Stand 31.12.1990	1.510 Einwohner
Stand 31.12.1990	1.510 Einwohner
Stand 31.12.1990	1.510 Einwohner
Stand 31.12.1991	1.533 Einwohner
Stand 31.12.1992	1.556 Einwohner
Stand 31.12.1993	1.598 Einwohner
Stand 31.12.1994	1.592 Einwohner
Stand 31.12.1995	1.598 Einwohner
Stand 31.12.1996	1.618 Einwohner
Stand 31.12.1997	1.645 Einwohner
Stand 31.12.1998	1.681 Einwohner
Stand 31.12.1999	1.668 Einwohner
Stand 31.12.2000	1.715 Einwohner
Stand 31.12.2001	1.749 Einwohner
Stand 31.12.2002	1.763 Einwohner
Stand 31.12.2003	1.785 Einwohner
Stand 31.12.2004	1.772 Einwohner
Stand 31.12.2005	1.788 Einwohner
Stand 31.12.2006	1.783 Einwohner
Stand 31.12.2007	1.771 Einwohner
Stand 31.12.2008	1.753 Einwohner
Stand 31.12.2009	1.760 Einwohner
Stand 31.12.2010	1.782 Einwohner
Stand 31.12.2011	1.761 Einwohner
Stand 31.12.2012	1.758 Einwohner

Zuwachs Bevölkerung	278 Personen / 24Jahre = Ø 12 Personen/Jahr
Zuwachs Wohnhäuser	150 Gebäude / 24 Jahre = Ø 7 Häuser/Jahr

Bei einer angenommenen Weiter-Entwicklung in der bisherigen Art würden in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von ca. 180 Personen sowie ein Gebäude-Zuwachs von ca. 105 Wohnhäusern entstehen.

Bei einer Annahme von ca. 2,3 Bewohnern je Einfamilienhaus (größere Häuser mit Mietwohnungen sind in Aufhausen in der Regel nicht üblich) würde dies immer noch einen Gebäude-Zuwachs von ca. 78 Einfamilien-Wohnhäusern bedingen.

Das statische Landesamt Bayern (siehe nachfolgenden Punkt 5.3) verwendet eine Prognosezeit von 8 Jahren. Nach den Annahmen der Gemeinde würde in dieser Zeit die Bevölkerung um ca. 96 Personen zunehmen sowie einen Gebäudezuwachs von ca. 56 Wohnhäusern bedeuten.

Aufgrund dieser möglichen Entwicklung wäre in den nächsten 15 Jahren Bauland zur Errichtung von ca. 78 Gebäuden notwendig. Nach derzeitigem Stand sind, einschließlich Bebauungsplan „Seilerberg West I“ 47 Bauparzellen vorhanden.

Dies bedeutet, dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes „Südhang II“ in Aufhausen im Rahmen der vorausschauenden Ortsentwicklung gerechtfertigt ist.

### 5.3 Bevölkerungs-Entwicklung - Hochrechnung Statistisches Landesamt

Nach der Veröffentlichung „Beiträge zur Statistik Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird auf der Basis 2009 für die Gemeinde Aufhausen eine Bevölkerung von 1734 Personen festgestellt.

Die Hochrechnung für 2021 ergibt bei einem konstanten Trend eine voraussichtliche Bevölkerung von 1780 Personen, bei einer negativen Entwicklung 1720 Personen und bei einer positiven Entwicklung 1.830 Personen.

Bei einer derzeit absehbaren positiven Bevölkerungs-Entwicklung würden nach dieser Hochrechnung in 8 Jahren (2012 bis 2021) ca. 72 Personen mehr in Aufhausen wohnen. Bei der gleichen Annahme wie oben mit 2,3 Bewohner je Einfamilienhaus würden somit ca. 31 neue Wohnbau-Parzellen benötigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Südhang II“ sind 27 neue Parzellen vorhanden, wobei die Parzellen 1 + 2 im Dorfgebiet liegen und in privater Hand sind. Die dann noch vorhandenen 25 Neu-Parzellen würden somit in etwa den aus dieser Hochrechnung prognostizierten Bedarf in den nächsten acht Jahren abdecken.

## 6. **ERSCHLISSUNG**

### 6.1 Öffentliche Erschließung

Ein Hauptziel dieses Bebauungsplanes liegt u.a. in der Schaffung einer weiteren Ost-West-Straßenverbindung - Nr. 3 - etwa in der Mitte des Südhanges von Aufhausen.

Die Seidenbuschstraße - Nr. 1 - als Hauptstraße von Aufhausen, ist bisher die einzige funktionsfähige Straße, die durchgehend von Westen nach Osten verläuft.

Als weitere, bereits vorhandene, Ost-West-Verbindung - Nr. 2 - sind die im Labertal verlaufenden Feldwege. Diese Feldwege sind aber nur eingeschränkt nutzbar, da weder die Fahrbahnbreiten noch die Tragfähigkeit der Decken einen normalen Straßenverkehr zulassen.

Die Planstraßen in diesem neuen Baugebiet sind für den zu erwartenden fließenden und vor allem auch ruhenden Verkehr ausreichend bemessen, so dass Konflikte nicht zu erwarten sind.

## 6.2 Nichtöffentliche Erschließung

In diesem Baugebiet sind keine "Nichtöffentlichen Erschließungen" vorgesehen.

## 6.3 Straßen-Ausbau

Der Ausbau-Standard der einzelnen Straßen ist durch die Regel-Querschnitte deutlich dargestellt. Die Straßenbreiten sowie die interne Aufteilung des Straßengrundes wurden jeweils nach Wertigkeit und voraussichtlicher Belastung festgelegt.

Die Ausbauart der Straßen wird erst im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde endgültig geregelt. Die Straßen-Querschnitte sowie die Aufteilung der Multifunktionsstreifen in öffentliche Kfz-Stellplätze und Grünbereiche, die Lage von Bäumen und der Straßenbeleuchtung usw. werden durch diesen Bebauungsplan nur vorgeschlagen aber nicht endgültig festgesetzt.

## 6.4 Straßen-Einmündungen in vorhandene Ortsstraßen

Die an das neue Baugebiet anschließenden Ortsstraßen sind für den vorgesehenen Verkehr ausreichend dimensioniert. Dies betrifft auch die Verbindungspunkte zwischen „neuen und alten Straßen“, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen getroffen werden müssen.

## 6.5 Straßen-Gliederung

In der neuen Planstraße „A“ ist ein multifunktionaler Seitenstreifen vorgesehen, der dem ruhenden Verkehr und der Gliederung des Straßenbildes dient. Außerdem ist ein Gehweg angeordnet, um für Fußgänger allgemein sowie besonders für Schulkinder eine zusätzliche Sicherheit auf dieser künftigen "Hauptstraße" zu bieten.

Die Straßen „B+C+D+E“ sind zur Verteilung des fließenden Verkehrs und gleichzeitig zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Wegen des voraussichtlich sehr geringen Verkehrs-Aufkommens wird auf die gesonderte Anordnung von Gehwegen oder Spuren für den ruhenden Verkehr verzichtet.



Für Fußgänger wurde eine eigenständige Verbindung der Straßen "A" und "B" durch die Anordnung eines separaten Gehwegs vorgesehen. Diese ist wichtig, da bereits von Süden kommend künftig ein Gehweg vorhanden ist, der im neuen Baugebiet eine sinnvolle Weiterführung darstellt.

Dieser im Westen (außerhalb des Bebauungsplanes) liegende Weg (Flurnummer 838) wurde bisher als "Notstraße" zur Verbindung zwischen "Keltenweg" und "Josef-Magg-Straße" genutzt. Nach Fertigstellung der Erschließung wird die ursprüngliche Nutzung als reiner Gehweg mit Notfahr-Möglichkeit für Feuerwehr und Krankendienste wieder hergestellt.

Der Weg wird dazu beim Keltenweg und an der Josef-Magg-Straße mit umlegbaren Sperrpfosten abgeschlossen, so dass in der Regel nur Fußgänger oder Radfahrer den Weg benutzen können.

Die Absperr-Pfosten werden mit einer sogenannten "Feuerwehr-Sperrung" ausgestattet, so dass Notdienste und Müllabfuhr bei Bedarf durchfahren können.

## **7. GRÜNORDNUNG**

Dieser Bebauungsplan enthält Aussagen zur Grünordnung. Die Festlegungen im Umweltbericht mit Eingriffsregelung im Bebauungsplan-Verfahren sind integraler Bestandteil dieser Bauleitplanung.

### 7.1 Straßenbereich

In den neuen Planstraßen ist kein Straßen-Begleitgrün vorgesehen. Die neben den Straßen liegenden Grünflächen sind eigenständige Begrünungen.

### 7.2 Öffentliche Grünflächen

#### a) Allgemeine Angaben

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan nur grundsätzlich eingezeichnet. Die Art der Bepflanzung und sonstigen Festlegungen werden im Zuge der späteren Erschließung durch einen Fachplaner noch definiert.

#### b) Kinderspielplatz

Die Grünfläche der Parzelle 26 soll als Kinderspielplatz genutzt werden. Vorgesehen ist eine Teilung der Gesamtfläche in einen „Kleinkinder-Spielplatz“ für Kinder bis zu 12 Jahren sowie einen „Allgemeinen Spielplatz“ für größere Kinder und Jugendliche.

Die genaue Nutzung für den „Allgemeinen Spielplatz“ sowie die Art der Spielgeräte etc. werden durch die Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

### 7.3 Öffentliche Rand-Eingrünung

Eine öffentliche Ortsrand-Eingrünung ist durch die Besonderheit dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Im Osten, Norden, Westen und Süden sind bestehende Bebauungen mit Gärten vorhanden. Ortsrand-Eingrünungen würden die Baugebiete eher trennen und hätten zudem nach außen keine Bedeutung, da das neue Baugebiet durch die vorhandene Bebauung fast vollständig umschlossen ist.

### 7.4 Private Eingrünung

Reglementierungen im privaten Bereich sind, mit Ausnahme der in den "Festsetzungen durch Text" enthaltenen Auflagen, nicht vorgesehen. Es wird jedoch angeregt, die Begrünung der Parzellen mit den Fachberatern des Landratsamtes Regensburg oder kundigen Gartenbaubetrieben festzulegen.

## 8. EMISSIONEN

### 8.1 Emissionen aus dem "MD"-Gebiet

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich des neuen Baugebietes liegt der alte Dorfkern mit der Festsetzung "MD" (Dorfgebiet). Es sind dort noch einige praktizierende Landwirte tätig, die in der Regel aber keine Tierhaltung betreiben.

Im Bebauungsplan werden zwei Nutzungsbereiche ausgewiesen, um den örtlichen Gegebenheiten und Bauwünschen gerecht zu werden. Der größere Anteil des Baugebietes wird als „WA“-Gebiet ausgewiesen und eine kleinere Fläche als „MD“-Gebiet festgesetzt.

Die Baugebiete „MD“ und „WA“ passen in den Emissionen zusammen. Somit müssen keine Maßnahmen zum Lärmschutz ergriffen werden.

### 8.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Im Nord-Westen des neuen Baugebietes grenzen drei landwirtschaftliche Betriebe an, derzeit jeweils ohne Tierhaltung. Besondere Beeinträchtigungen sind aus diesen Betrieben aufgrund der dortigen Nutzung nicht zu erwarten.

Südlich des neuen Baugebietes liegen Felder, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bewirtschaftung dieser Nutzflächen ist mit Emissionen verbunden (Staub, Lärm und Geruch), die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zwangsläufig auftreten. Diese Immissionen sind zu dulden.

**Die neuen Grundstücks-Eigentümer werden auf die Folgen und Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Höfe und Felder ausdrücklich hingewiesen.**

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

### 9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Aufhausen besitzt eine eigene Wasserversorgung. Die Anlagen wurden vor Jahren untersucht und, soweit notwendig, erneuert oder ergänzt. Zudem ist ein Verbund mit dem Wasserzweckverband "Regensburg-Süd" vorhanden, so dass eine ausreichende Gesamtversorgung mit Trinkwasser gegeben ist.

Die Einbeziehung des Plangebietes in die Wasserversorgung ist deshalb problemlos möglich. Dies betrifft sowohl die angebotene Wassermenge als auch die Druckverhältnisse im künftigen Rohrnetz des Neubau-Gebietes.

### 9.2 Abwasser

Die Gemeinde Aufhausen besitzt ein öffentliches Abwasser-Kanalnetz mit eigener Kläranlage im Süden von Aufhausen. Die Abwasserbeseitigung des Ortsteiles Aufhausen erfolgt teilweise im Misch- und teilweise im Trenn-System.

Das neue Baugebiet „Südhang II“ wird im Trennsystem entwässert. Möglicherweise müssen in den alten Straßen u.U. neue Oberflächenwasser-Kanäle verlegt werden.

Aufgrund der starken Hanglage ist die Einleitung des Oberflächenwassers der talwärts der Straßen "A" und "B" liegenden Parzellen in die Regenwasser-Kanäle nur mit großem Aufwand (Kanaltiefe ca. 3,50 m im Straßenbereich) möglich.

Aus diesem Grunde wurde festgelegt, dass für die betroffenen Parzellen 6 – 8 sowie 15 – 18 jeweils ein zusätzlicher Regenwasser-Kanal in den Parzellen verlegt wird. Diese beiden Zusatz-Kanäle liegen entlang der talseitigen Grundstücksgrenzen und sind an die entsprechenden Sammelkanäle in den Straßen angeschlossen.

Zur Sicherung der Verlegungs- und Unterhaltungspflicht wird in den betroffenen Parzellen 6 – 8 sowie 15 – 18 eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Aufhausen eingetragen.

Hinweis: Es sollte versucht werden, das unbelastete Regenwasser aus den Dachflächen der Gebäude auf jeder Parzelle zu versickern, um die Neubildung von Grundwasser zu unterstützen. Siehe hierzu auch Punkt 10 der „Festsetzungen durch Text“ in diesem Schriftsatz.

### 9.3 Stromversorgung

Das Gebiet der Gemeinde Aufhausen liegt im Versorgungsbereich der Energieversorgung "E-ON" / Altdorf. In der Nähe dieses Baugebietes ist eine Trafo-Station vorhanden, so dass hier keine besonderen Investitionen notwendig sind.

Die Anschluss-Leitungen zu den Gebäuden werden ausschließlich in Erdkabel ausgeführt. Da alle Parzellen an öffentliche Straßenflächen grenzen, entstehen bei der Trassenführung keine Probleme.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitungs-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von den Verantwortlichen einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für das Straße- und Verkehrswesen wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 9.4 Medien-Leitungen

Die Medien-Leitungen (Deutsche Telekom AG, T-Com, 93055 Regensburg, Siemensstraße 9) müssen unterirdisch verlegt werden, ebenso die Anschluss-Leitungen zu den Gebäuden. Da alle Parzellen an öffentliche Straßenflächen grenzen, entstehen bei der Trassenführung keine Probleme.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (jeweils 1,00 m an beiden Seiten der Leitungs-Trasse) ist der jeweilige Versorgungsträger rechtzeitig vor Beginn zu unterrichten und dessen Zustimmung zur Durchführung einzuholen. Die sonstigen Hinweise der Versorgungsunternehmen werden beachtet und sind bei der Durchführung der Maßnahmen von den Verantwortlichen einzuhalten. Auf das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.

#### 9.5 Abfallbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Regensburg ist auch für die Gemeinde Aufhausen zuständig, so dass die Entsorgung gesichert ist. Das Plangebiet ist durch die Erschließungsstraßen gut zu erreichen.

### 10. **INFRASTRUKTUR**

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden keine zusätzlichen Maßnahmen der Infrastruktur in der Gemeinde Aufhausen erforderlich. Die wesentlichen Bereiche werden nachfolgend zusammengefasst und kommentiert.

#### 10.1 Grundversorgung

Die Grundversorgung der Bevölkerung ist durch den vorhandenen Handel und die Gewerbebetriebe sichergestellt. Im Plangebiet sind keine Versorgungsbetriebe vorgesehen. Kleinere Lebensmittelgeschäfte sowie ein mittelgroßer Supermarkt sind in Aufhausen vorhanden, ein größerer Supermarkt in Sünching. Die Einkäufe für den täglichen Gebrauch sind somit relativ ortsnah möglich.

## 10.2 Schulen

In Aufhausen bestand bis 2011 eine Grund- und Hauptschule. Derzeit ist nur noch die Grundschule vorhanden, die weitere Schüler problemlos aufnehmen kann.

Die Gemeinde ist seit Jahren Mitglied im Grundschul-Verband Aufhausen-Pfakofen und seit 2012 auch Mitglied im Mittelschul-Verband Alteglofsheim. Die Schulgebäude sind so dimensioniert, dass durch das neue Plangebiet an keinem Schulstandort Baumaßnahmen notwendig werden.

## 10.3 Öffentliche Spielflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt bereits ein kleiner Kinderspielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Spielfläche wesentlich erweitert und mit neuen Funktionen ausgestattet.

Vorgesehen ist, die Spielfläche für kleinere Kinder bis zu 12 Jahren in etwa zu verdoppeln und zusätzlich eine freie Spielfläche für alle Altersgruppen herzustellen. Über die Möblierung und Anordnung von speziellen Geräten entscheidet der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt.

## 10.4 Friedhof

Im Ortsteil Aufhausen befindet sich ein kirchlicher Friedhof, der noch große Aufnahmekapazitäten aufweist. Zudem ist bereits eine größere Erweiterungsfläche vorhanden, so dass hier keine Maßnahmen durch das Baugebiet ausgelöst werden.

# 11. **BRANDSCHUTZ**

## 11.1 Freiwillige Feuerwehren

In der Gemeinde Aufhausen sind mehrere Freiwillige Feuerwehren vorhanden, die durchwegs einen hohen Ausbildungsstand aufweisen. Zudem sind alle Feuerwehren mit den üblichen Geräten gut ausgestattet, so dass im Einsatzfalle eine schlagkräftige Brandbekämpfung bereits mit eigenen Kräften möglich ist.

Außerdem stehen im näheren Umkreis weitere Feuerwehr-Einheiten anderer Gemeinden zur Verfügung, die in Kürze einen möglichen Einsatzort erreichen könnten.

## 11.2 Zweiter Rettungsweg aus Gebäuden

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude des Bautyps "U + E + D" sowie "E + D" oder „E + 1“ errichtet werden. Es handelt sich somit um Gebäude geringer Höhe. Die Brüstungshöhe der Fenster im Ober- bzw. Dachgeschoss ist in etwa gleich und liegt im Mittel bei ca. 4,0 – 5,0 m über dem Gelände.

Bei Gebäuden des Bautyps „U + E + D“ beträgt die entsprechende Höhe an den Talseiten ca. 7,0 – 8,0 m, bergseitig ca. 4,0 – 5,0 m.

Die tragbaren Leitern der Feuerwehren sind als Rettungsgeräte zur Sicherstellung des "Zweiten Rettungsweges" aus Gebäuden somit ausreichend.

### 11.3 Zufahrts-Möglichkeiten

Die Straßenführung ist so ausgelegt, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zu allen Stellen ungehindert Zufahrt haben. Die Straßenbreiten liegen deutlich über der vorgeschriebenen Mindestbreite von 3,50 m und können deshalb mit Einsatzfahrzeugen problemlos befahren werden.

### 11.4 Löschwasser-Versorgung

Die Wasserleitungen im Gemeindegebiet von Aufhausen werden derzeit erneuert bzw. verbessert, so dass die Voraussetzungen für eine geordnete Brandbekämpfung durch die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser gegeben sind.

Nach Angabe des verantwortlichen Planungsbüros stehen derzeit ca. 13,3 l/s bzw. ca. 800 l/min an Löschwasser zur Verfügung stehen. Durch die Lage des neuen Baugebietes zwischen zwei Straßen-Zugängen (Straße "A" und Feldweg) kann die Brandbekämpfung zudem von zwei Seiten gleichzeitig aufgenommen werden, so dass grundsätzlich keine Probleme aus dem Feuerlöschwesen gesehen werden.

Die Hydranten-Standplätze werden in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat festgelegt, wobei eine ausreichende und angemessene Anzahl von Überflur-Hydranten vorzusehen sind. Der Hydranten-Abstand sollte den Gegebenheiten angepasst werden und einen durchschnittlichen Abstand von ca. 80 m nicht übersteigen.

## 12. **BODEN-ORDNUNG**

Das gesamte Rohbauland, mit Ausnahme der Fläche der Parzellen 1 + 2 sowie einer Teilfläche des Kinderspielplatzes, gehört bereits der Gemeinde. Sie kann somit durch den Verkauf von eigenen Parzellen aktiv Einfluss auf die Bauland-Preisgestaltung in Aufhausen nehmen. Ein privater Verkauf von Bauparzellen ist deshalb nicht möglich.

Der frühere Eigentümer der Flurnummer 28/2 hat beim Verkauf des Grundstücks die Teilfläche der Parzellen 1 + 2 zurückgehalten. Er wird diese Flächen für eigene Zwecke nutzen und nach derzeitigem Stand nicht verkaufen.

Das Grundstück der Flurnummer 824 (Teilbereich des Kinder-Spielplatzes) ist im Besitz der Katholischen Kirchenstiftung von Aufhausen. Die Gemeinde wird sich bemühen, auch diese Fläche zu erwerben, um der Jugend auf Dauer einen großzügigen Freizeitbereich zur Verfügung stellen zu können.

## 13. **BODEN-DENKMÄLER**

### 13.1 Allgemeine Angaben

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vermutet im Bereich dieses Bebauungsplanes umfangreiche Boden-Denkmäler, deren Erhalt nach Meinung des BLfD grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung hat. Laut Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes bestehen für Bodenfunde ein Veränderungsverbot und die Meldepflicht an die zuständige Behörde (BLfD und Landratsamt).

Aufgrund von vorweg durchgeführten archäologischen Untersuchungen hat das BLfD eine General-Freigabe zur Bebauung erteilt. Allerdings muss bei allen Baumaßnahmen nach dem Abtrag der Humusschicht der anstehende Untergrund auf Verfärbungen und sonstige Veränderungen genau geprüft werden, da solche Bereiche Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler sind.

Sofern derartige Veränderungen zutage treten, müssen umgehend die zuständigen Fachstellen (Landratsamt, Tel. 0941/4009-571 und BLfD Tel. 0941/53153) informiert werden. In diesen Fällen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und dürfen erst nach Freigabe durch die Behörden wieder aufgenommen werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Regensburg behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

### 13.2 Vorbereitung des Baugebietes

Die Gemeinde Aufhausen hat die Grabungsfirma ADILO aus Parsberg bereits im Voraus beauftragt, das gesamte Planungs-Gebiet archäologisch zu untersuchen. Durch Fundstücke aus der Bronzezeit wurde belegt, dass der Südhang von Aufhausen bereits um 1800 bis 1600 v.Chr. besiedelt war.

Die Grabungen der Firma ADILO erfolgten unter fachkundiger Begleitung durch Herrn Dr. Steinmann vom BLfD. Aufgrund dieser Zusammenarbeit erteilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege eine „General-Freigabe“ zur Durchführung von Baumaßnahmen für das gesamte Planungs-Gebiet.

#### 14. PFLANZEN-AUSWAHLLISTE

Vom Landratsamt Regensburg wurde eine Artenliste der im Naturraum "Dungau" heimischen Baum- und Straucharten erstellt und eine Vor-Auswahl von geeigneten Arten getroffen:

Bäume	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
	Hainbuche	<i>Capinus betulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Feldahorn	<i>Acer compestre</i>
Sträucher	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> agg.
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
	Salweide	<i>Salix caprea</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
	Hartriegel	<i>Corneus Sanguinea</i>

Die nachfolgenden Straucharten können auf Wunsch gepflanzt werden. Es wird aber auf die Giftigkeit von Pflanzenteilen sowie deren Früchte ausdrücklich hingewiesen.

Pfaffenhütchen	>	<i>Euonymus europaeus</i>	giftig
Rote Heckenkirsche	>	<i>Lonicera xylosteum</i>	giftig
Kreuzdorn	>	<i>Rhamnus catharticus</i>	giftig

Auf den öffentlichen oder privaten Flächen sollen keine Thujen gepflanzt werden.



## 15. FLÄCHEN-ÜBERSICHT

Die Flächen-Ermittlung wurde per CAD digital ausgeführt und die Ergebnisse in einen eigenen Plan „Flächen-Ermittlung“ eingetragen. Die nachfolgenden Flächen-Angaben basieren auf diese Ermittlung.

### 15.1 Parzellenflächen

a) <u>Allgemeines Wohngebiet „WA“</u>			
Parzellen 3 - 27	16.510,00 m <sup>2</sup>		
b) <u>Dorfgebiet „MD“</u>			
Parzellen 1 + 2 + 29	4.901,00 m <sup>2</sup>		
	-----		
Summe Bauflächen	21.411,00 m <sup>2</sup>	21.411,00 m <sup>2</sup>	75,77 %

### 15.2 Verkehrsflächen

Planstraßen A - F	4.142,00 m <sup>2</sup>		
Parkplatz	72,00 m <sup>2</sup>		
	-----		
Summe Verkehrsflächen	4.214,00 m <sup>2</sup>	4.214,00 m <sup>2</sup>	14,91 %

### 15.3 Grünflächen

Parzelle 28	2.403,00 m <sup>2</sup>		
Bei Straße B	230,00 m <sup>2</sup>		
	-----		
Summe Grünflächen	2.633,00 m <sup>2</sup>	2.633,00 m <sup>2</sup>	9,32 %

**Gesamfläche Bebauungsplan**

-----  
**28.258,00 m<sup>2</sup>**      **100,00 %**  
 =====

Lappersdorf, 06.08.2013

Dipl.-Ing. FH Erich Zankl  
 Architekt



GEMEINDE AUFHAUSEN  
LANDKREIS REGENSBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**Umweltbericht**  
mit  
**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**  
mit Kurzbetrachtung zum speziellen Artenschutz  
(SaP-Kurzbericht)  
zum

**BEBAUUNGSPLAN**  
mit integriertem Grünordnungsplan

„Südhang II“  
Wohngebiet (WA)

Planverfasser:



**FLU PLANUNGSTEAM**

Landschaftsarchitekten und Ingenieure  
Bräutigam, Kellner, Spörl  
Ziegetsdorfer Strasse 80  
93051 Regensburg  
Telefon 0941/297 45-0  
Telefax 0941/297 45-20

Fassungsdatum:

06.08.2013

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
( WA Südhang II )  
GEMEINDE AUFHAUSEN**

TEIL A:      Umweltbericht      Seite 3  
mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
mit Kurz betrachtung spezieller artenschutzrechtlicher Belange (SaP)

Plan 1:      Eingriffsregelung in der Bauleitplanung      Anlage

---

## TEIL A: UMWELTBERICHT mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Kurzbetrachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange (SaP-Potential-Prüfung)

Es wird auf die Herleitung und Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Planteil Pl. Nr. 3750-1 verwiesen!

### 1. Einleitung

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a (Innenentwicklung) möglich. Dies ist in vorliegendem Fall nicht gegeben (Ortsrand!).

In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanungsverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Grundlage dieser Begründung ist die nach § 2 (4) BauGB durchgeführte Umweltprüfung für das geplante Vorhaben.

#### **1.2 Gegenstand der Planung**

##### Beschreibung der Planungsabsichten, Beschreibung und Abgrenzung des Planungsgebietes (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Aufhausen beabsichtigt, mit einem Bauleitplanverfahren ein allgemeines Baugebiet zu realisieren. Es sollen ca. 25 Parzellen für freistehende Einzelhäuser (max. 2 Wohnungen je Gebäude) geschaffen werden. Im Geltungsbereich enthalten sind im Süden 2 bereits bestehende, bebaute Wohngrundstücke sowie im Norden eine bestehende Mischgebietsfläche.

Die Gesamtfläche (Geltungsbereich) ist ca. 2,6 Hektar groß.

Bei den Planungsflächen handelt es sich überwiegend um derzeitige landwirtschaftliche Flächen (Acker). Ein kleinerer Teil östlich der Straße „Im Tal“ ist bereits Grünfläche/Spielfläche. Diese Nutzung wird nach Süden hin mit gleicher Zweckbestimmung erweitert. Weitere Teilbereiche des Planungsgebietes sind bereits bestehende Straßengrundstücke.

Neben dem tatsächlichen Bedarf ist ein Grund der Planung die Sicherung einer geregelten baulichen und erschließungstechnischen Entwicklung um der Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen durch Einzelbauvorhaben am Südrand von

Aufhausen zu begegnen: Der derzeitige südliche Ortsrand von Aufhausen ist nicht etwa homogen geschlossen. Durch im Lauf der Zeit als Einzelbauvorhaben genehmigte und errichtete Gebäude gibt es eine vor- und rückspringende „Linie“.



*Luftbild mit Darstellung des geplanten Entwicklungsbereiches (Mitte), o.M.  
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung;*



Luftbild mit Darstellung des geplanten Entwicklungsbereiches, o.M.

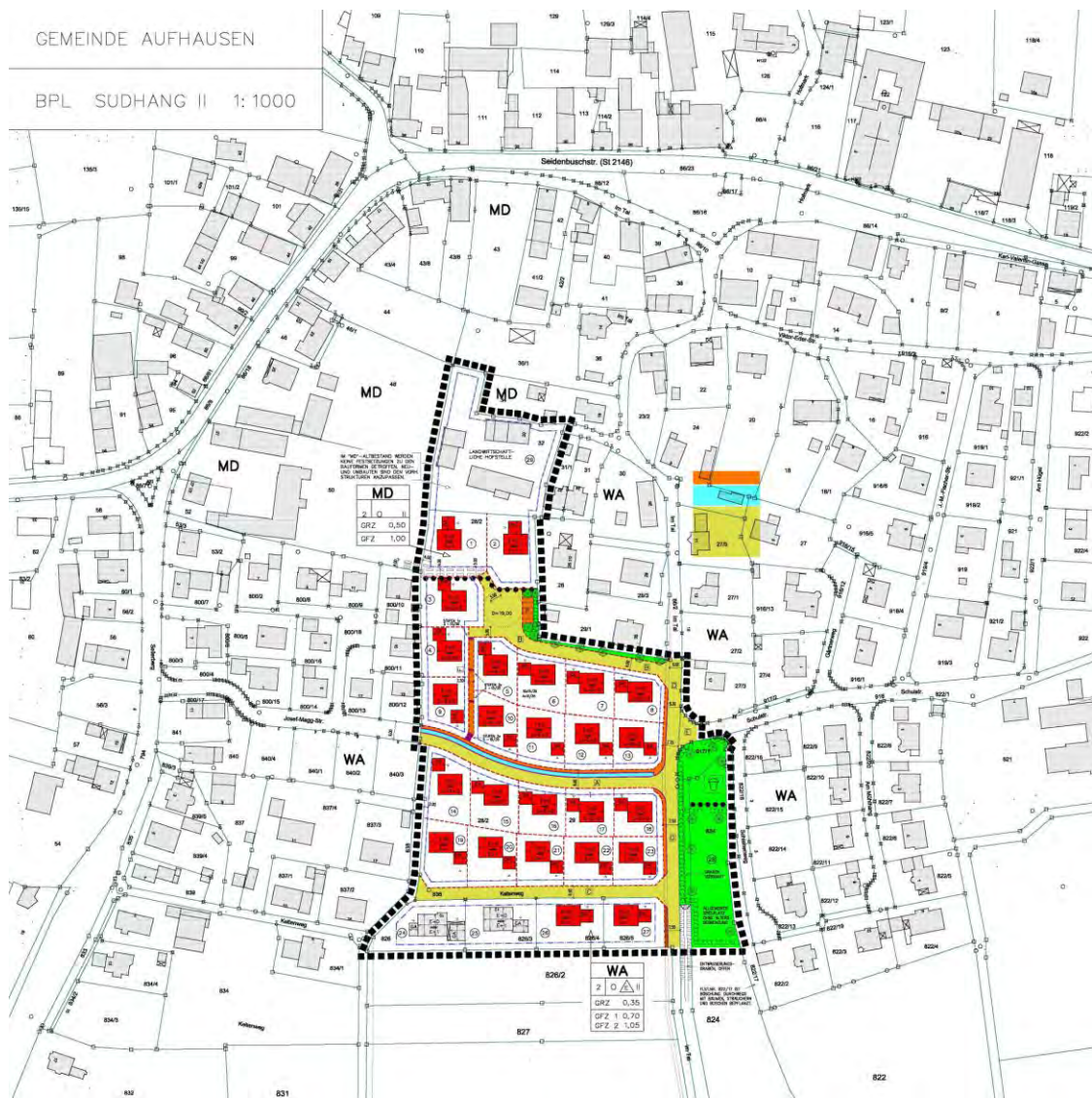
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung; Bearbeitung: FLU Planungsteam

Mit dieser Baugebietsausweisung soll im Bereich westlich der Straße „Im Tal“ nach Süden hin ein homogener Bebauungsabschluß bzw. ein Ortsrand geschaffen werden. Der bisherige „Ortsrand“ ist nur teilweise mit ortsrandsbildenden Grünelementen ausgestattet.

Es besteht die Absicht, ein „Baufenster“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha geregelt zu entwickeln und mit zeitgemäßen Ver- und Entsorgungsanlagen auszustatten.

Das Gebiet als „allgemeines Wohngebiet“ gem. BauNVO gewidmet werden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet.







Es existieren im geplanten Erweiterungsbereich des Flächennutzungsplanes, sowie auch in dessen Umgebung in der intensiven Feldflur keine aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Flächen.

#### Inhalt und Ziele der Bauleitplanung:

Mit dem Bauleitplanverfahren soll die Umsetzung von allgemeiner Wohnbebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig besteht die Absicht, eine geregelte städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteiles sicherzustellen mit einer Ortsrandbildung nach Süden hin.

Die Gesamt-Entwicklungsfläche beträgt ca. 2,6 Hektar.

#### Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurde die Landesentwicklungs- und die Regionalplanung berücksichtigt.

Ebenso Berücksichtigung findet § 1 a Abs. 3 BauBG (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufhausen entwickelt.

### **1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Prüfungsablauf, Prüfmethode

Die Beurteilung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Beurteilung der Wirkfaktoren auf die verschiedenen Schutzgüter erstreckt sich über die Bereiche anlagebedingte, bau- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren.

#### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es wurden Untersuchungen durchgeführt, die die Wechselwirkung der Umstände und Einflüsse von außerhalb des Geltungsbereiches auf das Planungsgebiet betreffen und umgekehrt.

Außerdem wurde untersucht, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf den Standort und dessen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches hat.

#### Angewandte Untersuchungsmethoden

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden u. a. folgende Gutachten bzw. Untersuchungen berücksichtigt: Erhebungen des Architekturbüros Zankl für das Bebauungsplanverfahren sowie eigene Erhebungen..

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Grundlage der Naturschutzgesetzgebung ist der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und/oder ggf. wiederherzustellen.

Die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets „Aufhausen – Süd II“ besteht aus mehreren Flurnummern bzw. Teilen davon. Diese Flächen sind bisher überwiegend intensive landwirtschaftliche Fläche bzw. Ackerfläche. Kleinere Teile im Osten des Gebietes sind bereits jetzt Grünflächen / Spielflächen.

Natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild sind nur im Bereich östlich der Straße „Im Tal“ vorhanden. Dieser Bereich wird weiter ausgebaut. Amtlicher Schutz (Naturschutzfläche, kartierter Biotop) oder gesetzlicher Schutz (§ 30 BNatSchG) liegt jedoch nicht vor.

Ansonsten liegen in der Hauptfläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Raine oder Einzelstrukturen sind nicht vorhanden oder sehr degeneriert.

### Bewertung:

Durch die überwiegend ackerbauliche intensive Nutzung des Planungsgebietes mit nur wenigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Planungsbereich führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

Insgesamt ist die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken um wo möglich in zukünftig öffentlichen oder privaten Bereichen Lebensräume für Tiere oder Pflanzen zu ermöglichen. Unvermeidliche Lebensraumverluste (v.a. durch Überbauung) sind über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Form von aufzuwertender Ausgleichs- oder Ersatzfläche nachzuweisen und zu entwickeln.

**Fazit:** *Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist trotz des Verlustes von Flächen aufgrund der relativ niedrigen Ausgangssituation und bei Umsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen gering.*

### **Betrachtung der Belange des speziellen Artenschutzes (Kurzbetachtung / Potentialprüfung)**

Bauvorhaben oder Planungen (Bebauungs- und Grünordnungspläne) werden in speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen dahingehend überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch dieses Vorhaben / diesen Bebauungsplan gegeben sind.

Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

#### Potentialuntersuchung:

Die Potentialprüfung erfolgte mit Orientierung an der Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt - LfU) und dient der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und ggf. der Betroffenheit schutzwürdiger Arten.

Nach Abarbeitung / Abschichtung der entsprechenden Tiergruppen ist es auszuschließen, daß gemäß der o.g. Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen wie Säugetiere/Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter sowie Schnecken und Muscheln, aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum haben.

Vogelarten: Es ist damit zu rechnen, daß weitverbreitete und häufige Arten in der Planungsfläche insofern vorkommen, als sie diese in den Vegetationsmonaten als Teil-Jagd- oder Teil-Nahrungsraum nutzen. Es sind daher Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet.

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes kommen bodenbrütende Vogelarten als potentiell vorkommende, geschützte Vogelarten zur Untersuchung in Frage. Von diesen verbleibt allerdings aufgrund der Lebensraumsprüche wiederum potentiell lediglich die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart **Feldlerche**.

Jedoch ist aufgrund der Ortsnähe, der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (es verbleiben keine offenen Wiesen- oder Bracheflächen) mit gängigen Feldfrüchten (v.a. Mais, Raps) auszuschließen, daß die Feldlerche in der Planungsfläche einen Brut- oder Hauptlebensraum haben könnte. Auch diese Tierart kann die Planungsfläche nur maximal als Teillebensraum nutzen.

#### Fazit:

Die geplante Bebauung, bzw. die damit verbundene Erschließung führt zu einem Verlust an potentiell Brut- und Jagdraum insbesondere für Bodenbrütende Vogelarten, speziell für die Feldlerche.

Allerdings ist die Ausstattung und Bewirtschaftung der Flächen im Planungsgebiet derzeit so gestaltet, daß ausgeschlossen werden kann, daß die Feldlerchen hier einen Hauptlebensraum oder einen Brutraum haben. Wenn überhaupt, stellt die Planungsfläche einen Teillebensraum der Art dar.

Zudem gibt es in der Umgebung des Planungsgebietes ausreichend und besser ausgestattete Flächen (v.a. in der Au südlich), in die ausgewichen werden kann.

**Maßnahmen zur Vermeidung** um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind nicht nötig.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind ebenfalls nicht erforderlich.

#### **Rechtliche Betrachtung spezieller Artenschutz:**

**Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie für streng geschützte Tierarten sind bei Umsetzung der Planung **nicht gegeben**, da keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten derartiger Arten im Wirkungsraum des Planungsgebietes vorkommen, bzw. gestört oder zerstört werden. Dies gilt auch für die nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten. Auch eine Beeinträchtigung der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Eine **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG** sowie Art. 43 Abs. 2 Nr. 2 BayNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz ist nicht angezeigt.

#### **Schutzgut Boden**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Oberboden ist dabei besonders schonend zu behandeln.

#### **Bestand:**

Im Bereich der Planungsfläche liegen ertragsreiche Löß-Böden auf Braunerden und Zersatzstrukturen vor. Die Flächen des Planungsbereiches werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was zu einer nur geringen Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landespflege führt.

Trotzdem sind die wesentlichen Bodenfunktionen gewahrt, die bei Umsetzung der Planung v.a. durch Zerstörung der Bodenstruktur und Versiegelung ge- und zerstört werden.

#### **Bewertung**

Es ist für das Schutzgut „Boden“ durch die geplante Erschließungs- und Bautätigkeit im geplanten allgemeinen Wohngebiet „Aufhausen – Süd II“ mit großflächigen Störungen durch Auf- und Abtrag und Versiegelungen durch die Gebäude und die Erschließungseinrichtungen und Beläge in öffentlichen und privaten Bereichen zu

rechnen, die bis ca. 40 % der Gesamtfläche (der bisher unversiegelten Bereiche) erreichen werden.

Festsetzungen in der Bauleitplanung sorgen dafür, dass die Überbauung auf das nötige Maß beschränkt wird und dass nicht überbaute Bereiche im Planungsgebiet durch entsprechende Regelungen hinsichtlich der Wahrung der natürlichen Bodenstruktur und der Offenhaltung des Bodens (Schutz vor weiterer Versiegelung, Festlegung von nur Teil- oder unversiegelten Belagsflächen, Festsetzung von zu erhaltenden oder zu schaffenden Grünflächen) geschützt werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Dies geschieht in der vorliegenden Planung durch Teilerhalt der vorhandenen Grünstruktur, durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, durch Beschränkung der Überbaubarkeit mittels Grundflächenzahl (geplant ist eine GRZ von 0,35) verbunden mit der Festlegung und dem Nachweis von ausreichend großen, aufzuwertenden ökolog. Ausgleichsflächen in der Au, ca. 500 m Luftlinie vom Eingriff entfernt.

**Fazit:** Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ liegt eine mittlere – hohe Beeinträchtigung vor.

### **Schutzgut Wasser**

#### **Bestand:**

Oberflächengewässer sind im Baubereich, bzw. im weiteren Umfeld der geplanten Wohnsiedlung nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

In geplanten Baugebieten wird die natürliche Grundwasserneubildung bzw. der Oberflächenwasserabfluß durch einen hohen Anteil an versiegelten Verkehrs- und Bauflächen stark verändert: Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich – womit im Bereich „Aufhausen – Süd II“ zu rechnen ist, da die Bodenstruktur stark schluffig und schlecht wasseraufnahmefähig ist - gelangt nicht mehr das gesamte Niederschlagswasser in den natürlichen Kreislauf zurück und wird abgeleitet.

#### **Bewertung:**

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Grundwasser, bzw. die Grundwasserbildung werden bei relativ hohen zu erwartenden Versiegelungsraten (ca. 40 % der Flächen im Planungsbereich haben nach Vollendung der Maßnahme keinen natürlichen Bodenanschluß) dahin führen, dass das auf die überbauten Bereiche fallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet abgeführt wird.

Abgemildert wird dies dadurch, dass die Gemeinde Aufhausen im Planungsgebiet, bzw. generell im Ortsgebiet ein Trennsystem plant, das sicherstellt, dass zumindest mittel- bis langfristig bei Ausbau und Anschluß des Systems die nicht verschmutzten Niederschlagswässer zumindest außerhalb des Planungsgebietes wieder in den natürlichen Kreislauf durch Einleitung in natürliche Fließgewässer eingeführt wird.

Zudem sind unversiegelte öffentliche Grünflächen geplant sowie Regelungen, die un- oder nur teilversiegelte Belagsflächen statt vollversiegelten Stell- und Fahrflächen festsetzen.

**Fazit:** *Insgesamt liegt hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ ein mittlerer Eingriff vor.*

### **Schutzgut Klima, Luft**

Die Planungsfläche wird nach Realisierung (Wohn/Mischbebauung, Erschließungseinrichtungen, Grünflächen) insgesamt im Vergleich zu bisher kleinklimatisch gesehen Veränderungen aufweisen: Durch die versiegelten Flächen steigen die Temperaturextreme. Auf den entstehenden, bzw. verbleibenden Grün- und Freiflächen können nicht ausreichend klimatisch ausgleichende Prozesse (Entstehung von Verdunstungskälte in Grün- und Wiesenflächen z.B.) ablaufen. Andererseits sind die derzeitigen Ackerflächen als Ausgangspunkt (Bestand) je nach Frucht ebenfalls kleinklimatisch ungünstig bzw. extrem.

#### Bewertung:

Die angesprochenen Faktoren und Auswirkungen sind hauptsächlich in der Fläche selbst spürbar. Meßbare, verändernde Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht festgestellt werden können.

**Fazit:** *Der Eingriff in den Klimahaushalt ist gering bis mittel.*

### **Schutzgut Landschaftsbild / Visuelle Auswirkungen.**

Auswirkungen auf das gewachsene Landschaftsbild durch Planungsvorhaben werden seit geraumer Zeit intensiv untersucht und bewertet.

Besonders stark sind Veränderungen, wenn Planungsflächen so geartet sind dass sie aus vielen v.a. nahegelegenen Siedlungsbereichen oder Erholungsflächen heraus so gravierend einsehbar sind, dass der Betrachter in seiner Natur- und Landschaftswahrnehmung nachhaltig gestört wird, d.h. dass das vorliegende Landschaftsbild verunstaltet wird.

Grundlage für die Einschätzung der Auswirkungen eines (geplanten neuen) Bauwerks oder einer Baumaßnahme auf das Landschaftsbild ist zum einen die Bewertung des vorliegenden Landschaftsbildes. Maßgebend ist hier der derzeitige, typische Charakter, d.h. die Natürlichkeit oder der Grad bereits vorliegender Störungen. Darüberhinaus spielt neben der Hochwertigkeit eines Landschaftsbildes dessen Empfindlichkeit auf neue Elemente eine Rolle.

Nach Abschätzung dieser Parameter ist die Darstellung und Beurteilung der Veränderungen möglich, die sich bei einer geplanten Anlage, hier dem Wohnbaugebiet ergeben.

### Beurteilung des vorhandenen Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild, das sich dem Betrachter im Bereich des vorhandenen südlichen Ortsrandes von Aufhausen eröffnet, ist das eines überwiegend nicht traditionell eingewachsenen und nur auf Privatflächen (hinsichtlich Eingrünung) realisiertem Ortsrandes in einer strukturarmen, von sehr intensiver Landwirtschaft geprägten Landschaft am Südhang.

Der Ortsrand ist (bereits traditionell) inhomogen und durch stellenweise vorhandene, vorgeschobene Einzelbauvorhaben geprägt und in Rück- und Vorsprünge gekammert.

Westlich und östlich des Planungsgebietes ist bereits Bebauung (ehem. Hofstellen, auch Einzelbauvorhaben) nach Süden vorgeschoben.

Eine dieser Kammern wird durch die geplante Mischgebietserweiterung „gefüllt“ und der Ortsrand wird weiter nach Süden geschoben.

Der derzeit sich bildende südliche Baugebietsrand wird mittelfristig durch neue Baugebiete vorgebaut werden. Ein endgültiger (eingegrünter) Ortsrand wird am Südrand der derzeitigen Entwicklungsfläche nicht, bzw. nur vorübergehend entstehen, da mittelfristig mit weiterer Baulandentwicklung in südliche Richtung zu rechnen ist.

Der Bereich südlich des Ortes Aufhausen ist Erholungsraum, der durch teilweise intensive Gehölzstrukturen nicht überall großzügige Einblicke hinauf zu den Siedlungen gewährt. Die Besiedlung ist sehr gering.

Die Veränderungen durch weitere bauliche Entwicklung am Ortsrand sind daher eher gering.



*Luftbild mit der geplanten Baugebietsfläche.*

*o.M., Quelle: bayerische Vermessungsverwaltung*

### Bewertung:

Die geplante Bebauung bildet einen neuen Baustein am südlichen Ortrand von Aufhausen. Es wird überwiegend derzeitige landwirtschaftliche Fläche überbaut. Direkt nach Süden ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eher gering, durch die Stärkung des Grünbereiches östlich der Straße „Im Tal“ ist der Gesamteingriff in das Landschaftsbild durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seilerberg-West“ mittel.

Der Gemeinde Aufhausen ist dringend anzuraten, sich im Rahmen eines Gesamtkonzeptes intensiv mit der gewünschten zukünftigen Endausprägung des Südhanges hinsichtlich Erschließung / Bauabschnitten und Ortsrandausprägung mit Übergang in die Erholungslandschaft unter Berücksichtigung der Problematik „Wasserschutzgebiete“ zu beschäftigen um eine „scheibchenweise“ ungewollte Entwicklung zwar nicht einzelbauvorhabenweise sondern baugebietsweise zu vermeiden.

**Fazit:** *Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den Bebauungsplan „Aufhausen- Süd II“ ist mittel.*

## **Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Geruch)**

### Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat keine, bzw. allenfalls eine geringfügige Bedeutung für die Erholung.

**Fazit:** *Es ist daher bei Realisation des Mischgebiets „Seilerberg – West“ lediglich von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.*

### Lärm

Durch das neue Baugebiet (allgemeines Wohngebiet), d.h. durch die zweckgerichtete Nutzung kommt es daher – außer in der Bauphase- zu keinen maßgeblichen Lärmbelastungen für die Umgebung. Quell- und Zielverkehr innerhalb des Baugebietes führt zu den wohngebietstypischen kurzzeitigen Beeinträchtigungen v.a. in den beruflich bedingten Aus- und Einpendelzeiten der Bewohner.

Der Ziel- und Quellverkehr der Bewohner des Baugebietes (zusätzliche Einwohner von Aufhausen) führt zu einer leichten Steigerung der Verkehrs- und damit der Belastungszahlen in den innerörtlichen Zubringerstraßen und auf der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt).

Die Lärmerzeugung im Baugebiet hat sich an die geltenden Grenzwerte zu halten, welche die Bewohner im Mischgebiet ebenso vor übermäßigen Lärmeinwirkungen schützen als auch die Bewohner der Umgebung (gleicher Schutzanspruch).



Im neuen Baugebiet gibt es für die zukünftigen Einwohner keine absehbaren Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung. Maßgebliche Lärmquellen sind ausreichend weit entfernt. Schutzmaßnahmen gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

**Fazit:** *Hinsichtlich Lärm ist von geringen Erheblichkeiten auszugehen.*

#### Luftschadstoffe / Geruchsbeeinträchtigung

Aufhausen ist ehemals stark von der Landwirtschaft geprägt worden. Jedoch liegen die ehemaligen oder aktiven Hofstellen weiter nördlich oder östlich im Bereich der Ortsmitte. Dabei handelt es sich heute überwiegend nur noch um Nebenerwerbsstellen ohne Viehbestand.

Der Südhang von Aufhausen, an dem das geplante allgemeine Wohngebiet „Aufhausen – Süd II“ entsteht, ist seit ca. 40 Jahren von der Ortsstraße aus als Wohn- und Mischsiedlung entstanden. Seit noch längerer Zeit gibt es ehemals einzelliegende Hofstellen, die jedoch entweder keine Tiernutzung mehr aufweisen und die zudem ausreichend weit von der Planungsfläche entfernt liegen.

Geruchseinwirkungen auf das geplante Baugebiet aus dem Ort sind nicht zu erwarten.

Bei Ausbringung von Gülle auf die Felder südlich des geplanten Baugebietes, bzw. in der engeren und weiteren Umgebung kann es – wie bisher für die bereits bestehende Bebauung auch – zu üblichen Geruchsbeeinträchtigungen an einigen Tagen im Jahr kommen.

Bei fachgerechter Ausbringung der Gülle oder anderer tierischer Ausscheidungsprodukte auf die Felder und den damit verbundenen unvermeidlichen Gerüchen handelt es sich dann allerdings nicht um Beeinträchtigungen, aus denen zukünftige Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebietes Ansprüche gegen den Emittenten anstrengen könnten.

Durch das geplante Wohngebiet ist keine messbare Veränderung in der Situation der Luftschadstoffe zu erwarten – weder im Planungsgebiet selbst noch von diesem ausgehend auf die Umgebung.

**Fazit:** *Es ist hinsichtlich der Geruchsimmission von einer geringen Belastung auszugehen.*

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Bereich um Aufhausen ist alter Siedlungsraum. Fundorte in der Umgebung weisen darauf hin, dass auch im geplanten Baugebiet mit frühzeitlichen Siedlungsfunden zu rechnen ist. Daher ist die bodendenkmalkundliche Untersuchung des Baugebietes vor Erschließung bzw. baubegleitend vorgesehen. Bei Vorhandensein von Kulturresten werde diese dokumentiert bzw. gesichert.

**Fazit:** Die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Kulturgüter sind als gering einzustufen.

### **Zusammenfassung**

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel - Hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering – Mittel
Landschaftsbild	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Umsetzung der Planung wird die Fläche vermutlich vorerst nicht geregelt entwickelt. Teilbereiche könnten dann (wie bisher auch bereits geschehen) im Zug von Einzelgenehmigungen bebaut werden und eine geregelte städtebauliche Entwicklung weiter erschweren. Große Teile der Planungsfläche würden weiterhin auf absehbare Zeit Landwirtschaftsfläche bleiben.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter konzentrieren sich vor allem auf Boden und Wasser bzw. auch auf das Landschaftsbild und in geringerem Umfang auf das Klima.

Im Bereich Standort (Boden, Klima) /Wasser gilt es, ausreichend ökologischen Ausgleich für die Verluste im Planungsgebiet zu finden bzw. nachzuweisen.

Die Auswirkungen der Planung auf Boden und Wasser bzw. Klima sind trotz Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Eingriffsgebiet selbst nicht komplett auszugleichen. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in einer ökologisch aufzuwertenden Ausgleichsfläche zu regeln und nachzuweisen.

## **Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort**

### **EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG**

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2003) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Gem. Planunterlagen Nr. 3750-1 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) werden mehrere verschiedene Wertkategorien bezüglich des Bestandes mit den Eingriffstatbeständen abgeglichen, Ausgleichsfaktoren gebildet und daraus abgeleitet die nötige(n) Ausgleichsfläche(n) errechnet.

### **Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG**

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potentiell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

### **Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs; Ersatzmaßnahmen**

Durch die Standortauswahl (Standort am Ortsrand auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, daß Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Aufhausen begrenzt bleiben. Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet (Erhaltungs- und Stärkungsmaßnahmen von Bestandsstrukturen östlich der Straße „Im Tal“, Festsetzungen in privaten Bereichen, Straßenbegleitgrün) sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes nach außen hin.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Erhalt und Stärkung prägender Grünstrukturen östlich der Straße „Im Tal“

Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes.

Festsetzung von Maßnahmen in öffentlichen und privaten Bereichen.

Niederschlagswasserableitung im Trennsystem, Einleitung in ortsnahe Vorflut.

Empfehlung für Zisternenverwendung.

Die Eingriffsschwere wird durch die geplante Nutzung als Wohngebiet in der gegebenen Struktur mit teilweise verdichteter Bebauung bestimmt.

Gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Quelle: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003), Abb. 7 = Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt teilweise der Typ B (geringer Versieglungs- und Nutzungsgrad), da die GRZ bei 0,35 liegt.

Hinsichtlich der Wertigkeit der Flächen in die eingegriffen wird gibt es Abstufungen, da teilweise in Gebiete geringerer Bedeutung (Ackerflächen) und teilweise in Gebiete eingegriffen werden muß, die bereits jetzt, bzw. zukünftig prägende Grünstrukturen sind, so daß hier kein Eingriff vorliegt (neutrale Bewertung).

Teilflächen (vorhandene Straßen, vorhandene Bebauung auf 2 Parzellen im Südwesten, bestehende Mischgebietsfläche im Norden) werden ebenfalls wertneutral behandelt.

#### **Fazit:**

Es ergibt sich für das Baugebiet „Aufhausen – Süd II“ bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2,6 Hektar ein Ausgleichsflächenbedarf (bei Aufwertung um eine ökologische Wertstufe) von 6.800 qm.

#### Ökologische Ausgleichsflächen

Zur Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenenermittlung siehe: Planunterlagen Nr. 3750-1 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

#### **Ökologische Ausgleichsfläche 1**

Die ökologische Ausgleichsfläche liegt ca. 1200 m Luftlinie südwestlich der Eingriffsfläche und ist eine Teilfläche der Flurnummer 1205, Gemarkung Aufhausen. Es ist eine größere, ebene, früher als Acker, zuletzt jedoch als Intensivwiese genutzte Fläche, die zwischen Wasserläufen bzw. Entwässerungsgräben in der Au liegt.

In diesem Bereich der Landschaft wurden vor Jahrzehnten Flurbereinigungsmaßnahmen durchgeführt, die die Verbesserung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zum Ziel hatten. Auf diesem Hintergrund wurde aus der großen flachen Aue ein schachbrettartig angelegter Landschaftsteil mit senk- und waagrecht angelegten Entwässerungsgräben und Erschließungsstraßen mit zwischenliegenden (drainierten) Wiesen- und v.a. Ackerflächen. Die traditionelle Funktion als Feuchtfläche mit weitgehend nur Grünlandfunktion wurde zugunsten von Ackerflächen verändert. Wasser wurde aus den Ackerflächen sowie über Gräben aus der Gesamtfläche möglichst schnell und komplett abgeführt.

Die Flurnummer 1205 wurde vor einigen Jahren von der Gemeinde Aufhausen aufgekauft. Teilbereiche wurden bereits vor Jahren durch Nutzungsaufgabe und

Gestaltungsmaßnahmen (Entwicklungsziel: weitgehend offene, vielgestaltige Brachfläche mit Sukzessionscharakter und durch mehrjährigen Pflegerhythmus offengehaltene Feuchflächen mit Vernässungsbereichen in Senken und Mulden) zur Kompensation für Eingriffe in Baugebieten in Petzkofen, die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt waren, von der Ostgrenze her aufgewertet. Pflegemaßnahmen: Extensiv bewirtschaftete Wiese, ohne Düngung, 2 mal gemäht pro Jahr, Mahd nicht vor 25.06.

Die nunmehrige Ausgleichsfläche schließt sich westlich an diese bereits umgesetzten Bereiche bereits angelegter Ausgleichsflächen (aus Baugebieten in Petzkofen sowie „Seilerberg – West“ an.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind ebenfalls strukturverbessernde Gestaltungsmaßnahmen sowie die Nutzungsaufgabe.

Die Flächengröße beträgt 3933 m<sup>2</sup> (Restfläche der Fl.nr. 1205). Die Flurnummer ist somit komplett „verbucht“.

#### **Bilanzierung:**

Bei insgesamt erforderlichen 6.800 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist in **Flurnummer 1205** bei Aufwertung um eine ökolog. Wertstufe somit mit den oben beschriebenen Maßnahmen der Nachweis von **3.933 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche**, möglich.

#### **Ökologische Ausgleichsfläche 2**

Bei erforderlichen 6720 m<sup>2</sup> ökologischer Ausgleichsfläche für Eingriffe im Baugebiet „Aufhausen – Süd II“ sind nach dem Nachweis von 3.933 m<sup>2</sup> in der Flurnummer 1205 (Ausgleichsfläche Nr. 1) noch 2.867 m<sup>2</sup> (bei Aufwertung um eine ökologische Wertstufe) an Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Gemeinde Aufhausen besitzt unmittelbar südlich der Flurnummer 1205 eine weitere große Fläche, die Fl.Nr. 1215.

Diese ist derzeit eine Wiesenfläche, die bis vor Jahren durch das vertragsnaturschutzprogramm (Wiesenbrüter) gepflegt wurde. Seitdem ist die zunehmend brachgefallen.

Die Flurnummer 1215 war nach Auskunft der Gemeinde Aufhausen bis vor ca. 1 Jahr in der Schutzgebietszone II der südlich gelegenen Wassergewinnungsstelle. Diese ist aufgegeben, ebenso die Schutzgebietskategorie.

Entwicklungsziel der Fläche ist der Erhalt bzw. die Wiederaufnahme der Grünlandnutzung in Form einer zumindest einmaligen Mahd/Jahr.

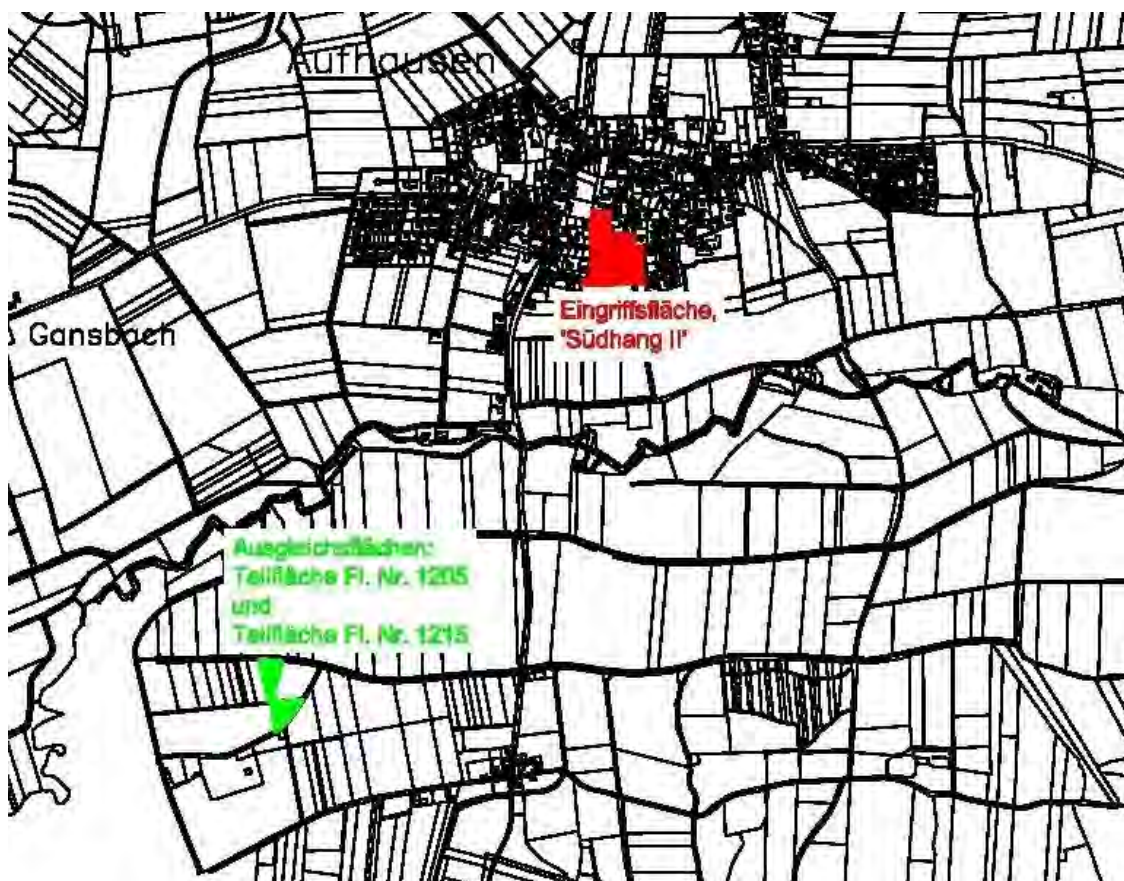
Weiterhin ist es Ziel, im östlichen Bereich der Fläche die vorhandenen nebenliegenden Entwässerungsgräben durch Uferabflachung (in die Fl.Nr. 1215 hinein) weiter ausgreifen zu lassen und eine Vernässung zuzulassen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen läßt sich die Aufwertung der bereits ökologisch wertigen Fläche (Fl.Nr. 1215 – Ostteil) um eine dreiviertel Wertstufe erreichen.

**Bilanzierung:**

Bei erforderlichen 2.867 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (nach Nachweis der Ökologischen Ausgleichsfläche 1 auf Fl.Nr. 1205 ) ist in **Flurnummer 1215** mit den oben beschriebenen Maßnahmen bei **Aufwertung um 0,75 einer ökolog. Wertstufe somit eine Gesamtfläche von (2.867 / 0,75) 3.823 m<sup>2</sup>** nötig, um den Ausgleich herzustellen.

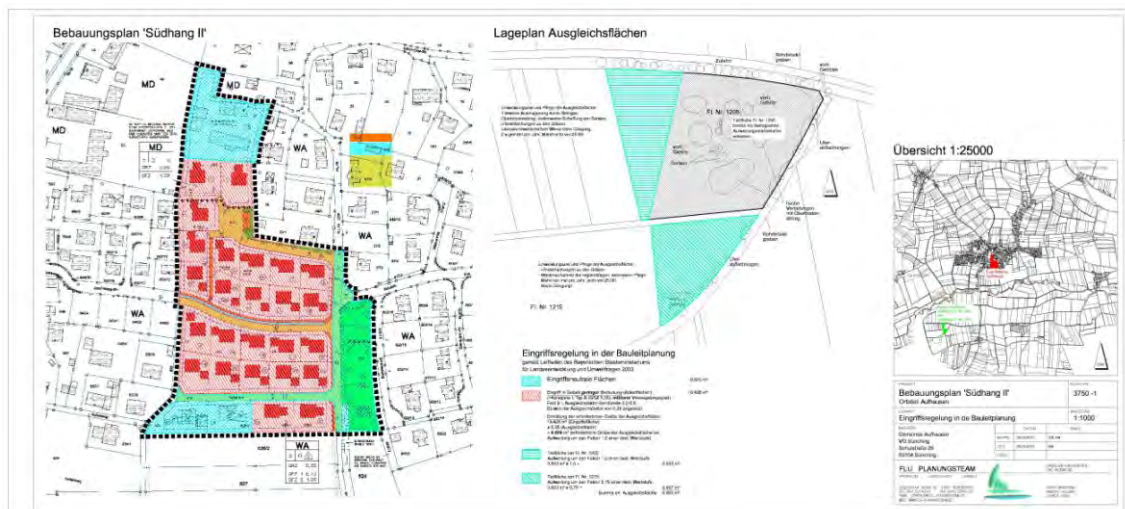
**Mit den beschriebenen Maßnahmen in Fl.Nr., 1205 (auf 3.933 m<sup>2</sup>) und auf FL.Nr. 1215 (auf 3.823 m<sup>2</sup>, Ausgleich für 2.867 m<sup>2</sup>) lassen sich die Eingriffe im Baugebiet „Aufhausen – Süd II“ kompensieren (Gesamterforderniss Ausgleichsfläche 6.800 m<sup>2</sup>).**



Lageplan mit Darstellung des Baugebietes/ Eingriffsfläche (rot) und der ökologischen Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1205 und Fl.Nr. 1215 (grün)

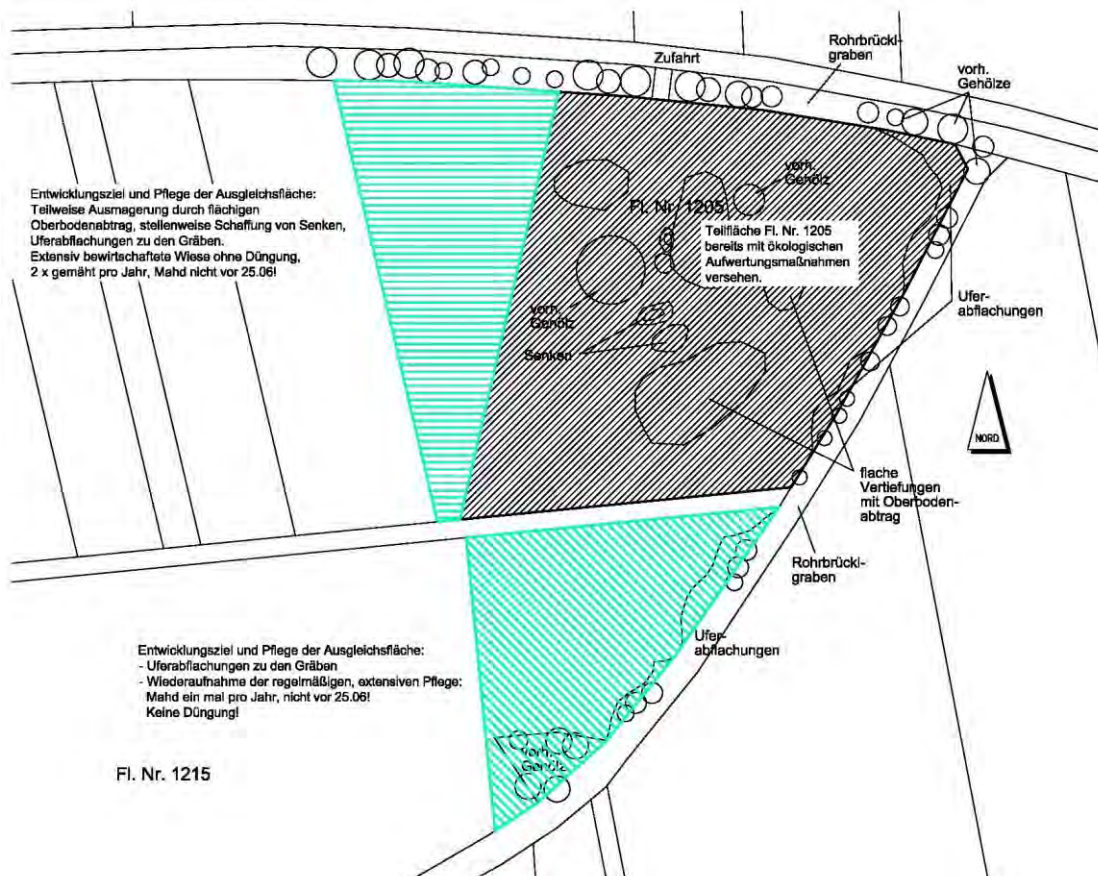


Luftbild mit Darstellung der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1205 (Teilfläche) und Fl.Nr. 1215 (Teilfläche). Rechts oben im Bild die Straße zum Seilerberg



Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit Herleitung und Darstellung der Ausgleichsflächen, Plan-Nr. 3750-1, o.M.  
Siehe Anlage





Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit Herleitung und Darstellung der Ausgleichsflächen, Plan-Nr. 3750-1, o.M.  
 Siehe Anlage

### Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die flächenbezogenen Ziele im Bereich „Aufhausen – Süd II“, d.h. die geregelte städtebauliche Entwicklung gibt es derzeit keine Alternativfläche.

### Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU, 2004) herangezogen.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, die Plangrundlage des Architekturbüros Zankl, Regensburg für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Aufhausen – Süd II“ des Architekturbüros Zankl, Regensburg herangezogen. Ebenfalls sind eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt. Weitere Datengrundlagen waren nicht vorhanden.

### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Durchführung des Monitoring ist durch die Gemeinde Aufhausen vorgesehen.

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

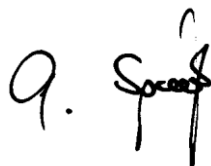
Die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Aufhausen mit einem allgemeine Wohngebiet im Bereich „Aufhausen – Süd II“ vor dem bestehenden Ortsrand nach Süden hin führt trotz vorgenommener Minimierungsmaßnahmen unvermeidlich bei Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter zu Veränderungen und nachteiligen Auswirkungen, welche (durch Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf einer ökologisch aufzuwertenden Fläche) auszugleichen sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel - Hoch
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering – Mittel
Landschaftsbild	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering

Aufgestellt: 06.08.2013

FLU Planungsteam  
Landschaftsarchitekten und Ingenieure  
Bräutigam, Kellner, Spörl  
Ziegetsdorfer Straße 80  
93051 Regensburg  
Tel. 0941/29745-0  
Fax. 0941/29745-20  
www.flu-planungsteam.de



.....  
G. Spörl, Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt

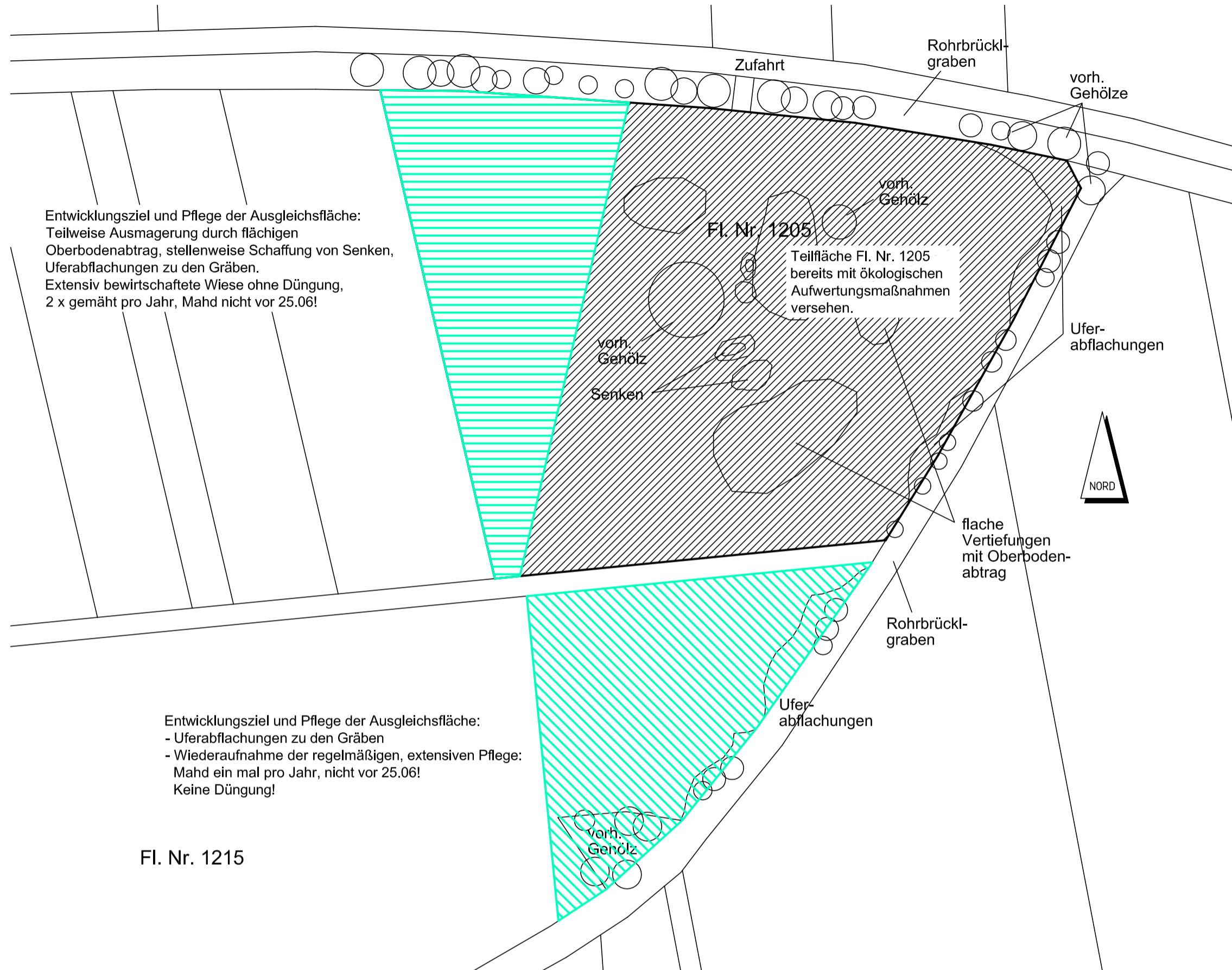
**Anlage:**

Planteil, Plan Nr. 3745 – 1 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“  
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seilerberg-West“ der Gemeinde Aufhausen.

# Bebauungsplan 'Südhang II'



# Lageplan Ausgleichsflächen



## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003

	Eingriffsneutrale Flächen	9.025 m <sup>2</sup>
	Eingriff in Gebiet <b>geringer</b> Bedeutung (Ackerflächen) (=Kategorie I, Typ B (GRZ 0,35), <b>mittlerer</b> Versiegelungsgrad). Feld B I, Ausgleichsfaktor-Bandbreite 0,2-0,5. Es wird der Ausgleichsfaktor von 0,35 angesetzt. Ermittlung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche: 19.428 m <sup>2</sup> (Eingriffsfläche) x 0,35 (Ausgleichsfaktor) = <b>6.800 m<sup>2</sup></b> (erforderliche Größe der Ausgleichsfläche bei Aufwertung um den Faktor 1,0 einer ökol. Wertstufe)	19.428 m <sup>2</sup>
	Teilfläche der Fl. Nr. 1205 Aufwertung um den Faktor 1,0 einer ökol. Wertstufe 3.933 m <sup>2</sup> x 1,0 =	3.933 m <sup>2</sup>
	Teilfläche der Fl. Nr. 1215 Aufwertung um den Faktor 0,75 einer ökol. Wertstufe 3.823 m <sup>2</sup> x 0,75 =	2.867 m <sup>2</sup>
	Summe erf. Ausgleichsfläche:	6.800 m <sup>2</sup>

# Übersicht 1:25000



PROJEKT	PLAN-NR.:	
<b>Bebauungsplan 'Südhang II'</b>	<b>3750 -1</b>	
Ortsteil Aufhausen		
PLANART	MASSSTAB	
<b>Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</b>	<b>1:1000</b>	
BAUHERR	DATUM	NAME
Gemeinde Aufhausen	BEARB. 06.08.2013	GS, HB
VG Sünching	GEZ. 06.08.2013	HB
Schulstraße 26	GEPR.	
93104 Sünching		
<b>FLU PLANUNGSTEAM</b>	LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE	
FREIRAUM LANDSCHAFT UMWELT		
Ziegelsdorfer Straße 80 93051 REGENSBURG TEL 0941/29745-0 FAX 0941/29745-20 EMAIL: ZENTRALE@FLU-PLANUNGSTEAM.DE WEB: WWW.FLU-PLANUNGSTEAM.DE	HORST BRÄUTIGAM BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL	