

Zeichnerische Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind die Ausnahmen 4 & 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO
 - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe u. Tankstellen n. § 9 Abs. 2 Nr. 6/7 BauNVO
 - Abgrenzung der Bereiche unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- | Nutzungsschablone: | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Bauweise | Gebäudetyp |

2. **Bauweise / Baulinie/ Baugrenze**
- Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Finstrichung bindend bzw. um 50° gedreht
- Höhenbezugspunkte zum Strassenniveau**
- ROK-Gebäude max. 25 cm ü. Bezugspunkt/Strasse bei Parz. 7/18
 - ROK max. 75 cm ü. Bezugspunkt/Strasse bei Parz. 19/20
 - max. 50 cm ü. Bezugspunkt/Wendeplatte

3. **Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Multifunktionsfläche
 - Gehweg

4. **Flächen Stellplätze, Garagen**
- Garage/Carport
 - Zufahrt/Einfahrt-bindend
5. **Sonstiges**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 - Kanal-Spaltentasse gesicherter Grunddienstbarkeit
 - Sichtdreieck mit Angabe Schenkellänge in m
 - Die bezeugten Schenkellänge sind von jeglicher Bebauung (auch vorübergehend), Abgrenzungen und schichtbedingtem Bewuchs über 10 cm über dem Gelände zu messen und von parkierenden Fahrzeugen freizuhalten.

6. **Grünordnung**
- Pflanzgeobfläche-privat
 - Au zu pflanzender Baum im öffentlichen Bereich gemäß Artenliste
 - Au zu pflanzender Baum auf privater Fläche gemäß Artenliste

7. **Kennzeichnungen/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen**
- 20 KV Freileitung
 - Flüssiggastank mit Einleitung
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - bestehendes Gebäude
 - möglicher Baukörper
 - möglicher Garagen/Carportstandort

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 Bau GB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird ausgewiesen:

Teil I WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die Wandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. ROK festgesetzt. Die Firsthöhe FH ist mit max. 8,50 m ü. ROK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage ROK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen: SD/Satteldach, PDv (versetztes Pultdach) WD/ZD Walm-Zeldach FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16) Zulässige Dachbedeckung: Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbtönen, unglasiert oder mit matter Glasur. Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig. Zwerchgebäude sind mit einer max. Giebelbreite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Zwerchgebäudes muss mind. 1,00m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Zulässige Dachformen: SD/Satteldach, PDv (versetztes Pultdach) WD/ZD Walm-Zeldach FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16) Dachaufbauten: Dachgauben mit einer Außenansichtfläche von max. 2,5 m² sind zulässig. Abstand vom Ortsgang: min 1,5 m Abstand vom First: min. 1,0 m Ein Zwerchgiebel je Gebäudeseite mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig. Abstand von der Gebäudeaußenecke: min 2,5 m Abstand vom First: min. 0,5 m Dachabschnitte sind unzulässig. Zulässige Dachbedeckung: Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbtönen, unglasiert oder mit matter Glasur. Zwerchgebäude dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ_{max}) wird festgesetzt:

WA 0,35
MI 0,4

Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wird festgesetzt:

WA 0,7
MI 0,8

Zahl der Vollgeschosse II bei Bautyp 1 u. 2 III bei Bautyp 3

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

4. Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen
Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m² überbauter Grundfläche begrenzt.
Garagen
Im WA sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im MI sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr Wohneinheiten (GWB) gilt:
-WE bis 69 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
-WE ab 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Die Zufahrten der Parzellen 7/9 u. 16 sind verbindlich geregelt und zeichnerisch dargestellt. Eine Zufahrt von der Staatsstraße-Am Berg ist generell ausgeschlossen.
Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Der Nachweis der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen und im Bauantrag nachzuweisen.

5. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenniveau der Gebäude ROK geregelt wird, festgelegt. Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand und Gebäude-Fluchlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsprofils angenommen werden.
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH und einer maximalen Firsthöhe FH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgefundene und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

Bautyp 1:
E+I Erdgeschoss + Obergeschoss
Die Wandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. ROK festgesetzt.
Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendraht- oder Maschengitterzaun errichtet werden. Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00m Gesamthöhe. Sofern ein Sockel angeordnet wird, darf dieser maximal 20cm betragen, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die gesamte Zaunhöhe von 1,00m darf 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. 1,50m betragen, die Sockelhöhe max. 20cm.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

Bautyp 1:
E+I Erdgeschoss + Obergeschoss
Die Wandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. ROK festgesetzt. Die Firsthöhe FH ist mit max. 8,50 m ü. ROK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage ROK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen: SD/Satteldach, PDv (versetztes Pultdach) WD/ZD Walm-Zeldach FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16) Zulässige Dachbedeckung: Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbtönen, unglasiert oder mit matter Glasur. Es sind keine Dachaufbauten/Gauben zulässig. Zwerchgebäude sind mit einer max. Giebelbreite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Zwerchgebäudes muss mind. 1,00m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Zulässige Dachformen: SD/Satteldach, PDv (versetztes Pultdach) WD/ZD Walm-Zeldach FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16) Dachaufbauten: Dachgauben mit einer Außenansichtfläche von max. 2,5 m² sind zulässig. Abstand vom Ortsgang: min 1,5 m Abstand vom First: min. 1,0 m Ein Zwerchgiebel je Gebäudesite mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig. Abstand von der Gebäudeaußenecke: min 2,5 m Abstand vom First: min. 0,5 m Dachabschnitte sind unzulässig. Zulässige Dachbedeckung: Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbtönen, unglasiert oder mit matter Glasur. Zwerchgebäude dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

Bautyp 2:
E: eingeschossige Variante (ohne Kniestock)
E+D: Erdgeschoss + 1 Dachgeschoss

Die Wandhöhe TH ist mit max. 4,50 m ü. ROK festgesetzt. Die Firsthöhe FH ist mit max. 8,30 m ü. ROK festgesetzt. Die maximale absolute Höhenlage FOK ist über den Höhenbezugspunkt geregelt. Zulässige Dachformen: SD/Satteldach, PDv (versetztes Pultdach) WD/ZD Walm-Zeldach FD Flachdach (außer Parz. 7-9, 16) Dachaufbauten: Dachgauben mit einer Außenansichtfläche von max. 2,5 m² sind zulässig. Abstand vom Ortsgang: min 1,5 m Abstand vom First: min. 1,0 m Ein Zwerchgiebel je Gebäudesite mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge ist zulässig. Abstand von der Gebäudeaußenecke: min 2,5 m Abstand vom First: min. 0,5 m Dachabschnitte sind unzulässig. Zulässige Dachbedeckung: Kleinteilige Dachelemente aus Ton oder Beton in roten, grauen, schwarzen oder braunen Farbtönen, unglasiert oder mit matter Glasur. Zwerchgebäude dürfen auch in Blechdeckung ausgeführt werden.

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

4. Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen
Für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wird auf 20 m² überbauter Grundfläche begrenzt.
Garagen
Im WA sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im MI sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bis zwei Wohneinheiten zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr Wohneinheiten (GWB) gilt:
-WE bis 69 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
-WE ab 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze

Die Zufahrten der Parzellen 7/9 u. 16 sind verbindlich geregelt und zeichnerisch dargestellt. Eine Zufahrt von der Staatsstraße-Am Berg ist generell ausgeschlossen.
Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mind. 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.
Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

Der Nachweis der Stellplätze ist auf dem Baugrundstück selbst zu erbringen und im Bauantrag nachzuweisen.

5. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind für jede Parzelle Höhenbezugspunkte zum Straßenniveau, über die das maximale Höhenniveau der Gebäude ROK geregelt wird, festgelegt. Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand und Gebäude-Fluchlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsprofils angenommen werden.
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Traufwandhöhe TH und einer maximalen Firsthöhe FH in Verbindung mit dem Höhenbezugspunkt, der Dachform und der nach der Erschließung vorgefundene und durch ein Nivellement dokumentierten Geländeoberfläche festgelegt.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 Satz 1 BayBO)

Bautyp 1:
E+I Erdgeschoss + Obergeschoss
Die Wandhöhe TH ist mit max. 6,20 m ü. ROK festgesetzt.
Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendraht- oder Maschengitterzaun errichtet werden. Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00m Gesamthöhe. Sofern ein Sockel angeordnet wird, darf dieser maximal 20cm betragen, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche. Die gesamte Zaunhöhe von 1,00m darf 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. 1,50m betragen, die Sockelhöhe max. 20cm.

Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Schutz des Oberbodens (BauGB §20)
Bei allen Erdarbeiten ist DIN 19731 anzuwenden. Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und fachgerecht in maximal 1,50m hohen Mieten zwischenzulagern und mit Leguminosen einzusäen. Das natürlich gewachsene Bodenprofil ist in allen nicht überbauten Grundstücksflächen zu erhalten. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung sind zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die vorgesehenen Baumplantungen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel ausgeschlossen wird (v.a. im Wurzelbereich). Siehe Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Begrenzung der Flächenversiegelung
Untergeordnete Verkehrsflächen sowie Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Empfohlen werden Rasenfugenpflaster, Pflaster mit mind. 2cm breiten offenen Fugen, volldurchlässige Pflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterterrassen, Kiesflächen oder Spurbahnen mit Grünstreifen.

Mauern, Böschungen, Geländeaufstufungen, Terrassenaufstufungen und Terrassenmauern
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,75m zulässig. Geländesprünge über 0,75m sind nollgfällig durch mehrere hintereinander gestufte, höchstens 0,5m hohe Trockenmauern möglich. Nicht erlaubt sind Stützmauern an den Außenrändern des Baugebietes. Empfohlen wird die Verwendung von Naturstein in traditioneller Bauart. Es wird ferner empfohlen, wo möglich klein auf Geländesprünge zu verzichten und ggf. für Niveauangleichungen natürlich ausgebildete bepflanzte Böschungen zu schaffen. Terrassen und Freizeite sind dem natürlichen Geländeebene entsprechend einzuordnen. Für die Höhenlage ausschlaggebend ist dabei das nächstliegende Straßenniveau, über dem die beschriebenen Anlagen höchstens 0,5m liegen dürfen.

Maßnahmen zur Grünordnung, Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebote § 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB
Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen.

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume auf öffentlichen Flächen sind mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv m STU 16-18 der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten

Pflanzgebote auf privaten Flächen
Ein Grundstück ist mindestens ein Laubbaum der Pflanzenliste oder ein hochstämmiger Obstbaum (Kern-/ Steinobst, möglichst traditionelle Sorte) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Art und Lage ist im Bauantrag darzustellen.

Pflanzgebot Ortschaftsrandbegrenzung
An der östlichen Grenze des Planungsbereiches ist eine 2-reihige Hecke mit Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10% anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Parzellen 3-9). Bei der Anlage ist darauf zu achten, dass Überhänge zum angrenzenden Feldweg vermieden werden.

Die Bepflanzung auf privaten Flächen ist spätestens ein Jahr nach Bezugsergänzung der Gebäude fertigzustellen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/ -ausgleichsfläche von 9.430m² befindet sich auf einer Teilfläche der Fl-Nr: 1215 der Gemarkung Aufhausen. Die Ausgleichsflächen bleiben Eigentum der Gemeinde und sind entsprechend zu pflegen.

Pflanzliste
Für Pflanzgebote auf privaten Grünflächen, ebenso für weitere Pflanzungen sind Gehölze der folgenden Pflanzenliste empfohlen.

Einzelbäume und Heckpflanzungen
Laubbäume 1. Ordnung

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Sandbirke
- Rot- Buche
- Traubeneiche
- Stiel- Eiche
- Winter-Linde

Laubbäume 2. Ordnung

- Feldahorn
- Hainbuche
- Zitter- Pappel
- Vogel- Kirsche

Laubbäume 3. Ordnung

- Sal- Weide
- Vogelbeere
- Obst- Hochstämme

Sträucher

- Roter Harnegi
- Hasel
- Zweigriffeliger Weißdorn
- Eingriffeliger Weißdorn
- Pflafrüchchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Heckenrose
- Schwarzer Holunder
- Traubenholunder

Empfehlenswerte Ziergehölze

- Kupfer- Felsenbirne
- Weißer Harnegi
- Gartenjasmin
- Flieder
- Wolliger Schneeball

Amelanchier lamarcik
Cornus alba
Philadelphus coronarius
Syringa vulgaris
Viburnum lantana

Textliche Hinweise

1. Baugrund/Grundwasser
Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen zur Festlegung des „aufnehmbaren Sohldrucks“ und eventuell erforderlicher Zusätzmaßnahmen durchführen zu lassen.

Bei der baulichen Ausbildung der Keller sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohen Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellertürschächte etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenerbarkante zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten. Auf die Erlaubnispflicht einer evtl. notwendigen Bauwassererhaltung wird hingewiesen

2. Niederschlagswasserentsorgung
Es werden auf den gemeindeeigenen Grundstücken, im Zuge der Erschließungsarbeiten, kombinierte Niederschlagswasser-Speicher und Pufferschächte (Vergleichmäßigungszisternen mit einem Drosselvolumen von ca. 3-4 m³) errichtet. Diese dienen zunächst zur Brauchwassererzeugung (je ca. 4,5m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen, welches über eine einfache Drosselvorrichtung aktiviert wird und im Starkregengefall das Niederschlagswasser zwischenspeichert (je ca. 3 m³). Eine Konkretisierung erfolgt mit der Erschließungsplanung. Das Niederschlagswasser im südlichen Bereich wird dem vorhandenen Regenwasserkanal und vom nördlichen Bereich dem Mischwasserkanal jeweils in der Ortschaftsrand Parzeflur zugeführt. Der Betrieb und die Unterhaltung der Zisternen sind in der Entwässerungsatzung geregelt. Bei Hauswassererzeugung ist die geltende Trinkwasserverordnung einzuhalten (u. a. strikte Trennung der Leitungssysteme mit Kennzeichnung). Es wird auf die Niederschlagswasserfreisetzung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWG) hingewiesen. Für nicht erlaubnisträchtige Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

3. Geothermie
Bezüglich der Nutzbarkeit von Geothermie wird auf die beim bayerischen Landesamt für Umwelt abrufbare Auskunft verwiesen. Nach der Geothermie-Standortauskunft sind im Planungsbereich Erdwärmekollektoren möglich. Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Bohrungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Für den Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennähe Geothermie nutzen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VWBayWG) maßgebend. Genaue Auskünfte bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt die Kreisverwaltungsbehörde.

4. Abfallentsorgung
Die Stichstraßen zwischen den Parzellen 1 u. 2, 3 u. 4, sowie 16 u. 17 können nicht vom Müllfahrzeugen angefahren werden. Abfallbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

5. Denkmalschutz
Das Planungsbereich liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals D-3-7139-0128 (Siedlung der Jungsteinzeit)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSGG. Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalflege (BLfD) im Rahmen der Denkmalforschung Untersuchungen vorgenommen, welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben.

Art. 8 Abs. 1 DSGG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSGG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Landwirtschaft

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten. Um das uneingeschränkte Befahren des im Osten angrenzenden Feldweges nicht zu behindern sind Überhänge der Ortsrandbepflanzung zu vermeiden. (Auswahl und Anlegung der Anpflanzung)

7. Emissionen/Schallschutz

Es können Schall- und Geruchsemissionen von den bestehenden Gewerbetrieben im Umfeld des Planungsbereiches auftreten. Bezüglich der im Süden verlaufenden St 2146 wird darauf hingewiesen, dass der nachts anzustrebende Orientierungswert auf den Parzellen 7 – 9, 16 und 23 im Mischgebiet um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Um gesunden und ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sollten alle dem Schlaf dienenden Aufenthaltsräume, die über Außenwandöffnungen in den Südfassaden der Wohngebäude auf diesen Parzellen belüftet werden müssen, mit schallgedämmten automatischen Lüftungsführungen/Systemen/Anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LA_{Faq} – 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechseltzahl ermöglichen.

Das schalltechnische Gutachten der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik, Hook Factory Ingenieure, vom 04.05.2017, ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Altlasten/Bodenschutz

Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen für das Planungsbereich bekannt. Falls bei Baugrunduntersuchungen oder Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Petzkofen-Ost II"

Gemeinde Aufhausen - VG-Südnching - Kreis Regensburg

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2016 hat vom 28.11.2016 bis 04.01.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2016 hat in der Zeit vom 02.12.2016 bis 04.01.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 öffentlich ausgestellt.
6. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2017 hat in der Zeit vom 17.05.2017 bis 31.05.2017 stattgefunden.
7. Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2017 hat in der Zeit vom 08.05.2017 bis 31.05.2017 stattgefunden.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2017 als Satzung beschlossen.

Aufhausen, den	(Siegel)
Johann Jurgovsky	1. Bürgermeister
Aufhausen, den	(Siegel)
Johann Jurgovsky	1. Bürgermeister
Aufhausen, den	(Siegel)
Johann Jurgovsky	1. Bürgermeister
Aufhausen, den	(Siegel)
Johann Jurgovsky	1. Bürgermeister

Bebauungsplan



„Petzkofen- Ost II“

Begründung & Umweltbericht

Entwurf: 28.11.2017
geändert: 01.02.2017
geändert: 25.04.2017
geändert: 22.06.2017

Gemeinde Aufhausen
VG-Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfasser:

BACHMANN & PETER
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH
Hochweg 87
93049 Regensburg

Inhalt

I Begründung

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung
2. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan
3. Lage und Ausgangssituation
4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz
5. Denkmalschutz
6. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung
7. Erschließung, Technische Infrastruktur
8. Immissionsschutz

II Umweltbericht

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass, Zielsetzung und Bedarfsbegründung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet Aufhausen ist konkret unverändert groß. Insbesondere der Hauptort ist als Wohnort gefragt. Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit, sowie zur Stärkung der Bevölkerungsentwicklung, sollen neue, attraktive Baumöglichkeiten sowohl für Einheimische als auch Neubürger/innen geschaffen werden.

Nachverdichtungspotentiale/Baulücken

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung gibt es im Gemeindegebiet Aufhausen zur Zeit keine verfügbaren Nachverdichtungspotentiale.

Die in den Ortsteilen erkennbaren Potentiale und Baulücken werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt oder befinden sich in Privateigentum.

Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

2. Bauleitplanung, Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist nur der westliche Teil des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Verschiebung des Ortsrandes nach Osten ist in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes enthalten, die im zuständigen LRA zur Genehmigung vorliegt. (Parallelverfahren)

.

3. Lage und Ausgangssituation

Im Regionalplan ist die Gemeinde Aufhausen (VG Sünching) in die Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet. Aufhausen liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg und besitzt keine Einstufung als zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt und liegt an keiner Entwicklungsachse.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Aufhausen im Kreuzungsbereich Petzkofen / Am Berg und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzende Bebauung ist durch Einzelhäuser und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Gebäude geprägt.

Das Planungsgebiet schließt im Westen an den Ortsrand von Aufhausen/ Petzkofen an. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an das Planungsgebiet, im Süden die St 2146 (Am Berg).

Die weiteren angrenzenden Flächen werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

Das Gelände fällt leicht von Südost nach Nordwest von ca. 400 auf 390müNN.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,2 ha auf den Flurstücken 280/14; 280/13; 283; 283/5; 283/7; 284/16 (Teilfläche); 259/3 (Teilfläche); 281/1 (Teilfläche);

Öffentliche Straßenfläche/Wege :	3.773,62 m ²
Nettobauland:	16.654,55 m ²
21 EFH-Parzellen	13.839,31 m ²
Durchschnittsgröße 693 m ²	
2 GWB-Parzellen	2.815,24 m ²
Parzellen mit Bestand	1.670,44 m ²
Gesamtfläche: (incl. Spartenrasse)	22.098,61 m ²

5. Denkmalschutz

Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen der Denkmalvermutung Untersuchungen vorgenommen welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. Städtebauliches Konzept, Grundzüge der Planung

Das Planungsgebiet stellt eine Fortführung der bestehenden Bebauung Petzkofen Ost I im Norden dar. Der Lückenschluss im Westen ist als Mischgebiet mit einer offenen Bebauung geplant. Dieser Bereich bietet auch die Möglichkeit einer dichteren Bebauung (GFZ 0,8) mit mehreren Wohneinheiten. Städtebaulich ist dies aufgrund der Struktur der westlich und südlich anschließenden Bestandsbebauung begründet.

Die östliche Erweiterung mit einer kleinteiligen Bebauung auf 19 Einzelhausparzellen wird durch die entsprechenden Festlegungen so fortgeführt dass keine überdimensionierten Bauformen möglich sind. Zur freien Landschaft hin ist die Planung mit einer Ortsrandeingrünung gefasst. Die Platzierung der Gebäude auf den einzelnen Parzellen ist durch Baugrenzen geregelt. Eine Orientierung bezüglich der Dachausrichtung und der Grenzabstände zwischen den Parzellen ist im Rahmen der Abstandsflächenregelung der BayBO frei planbar. Garagen bzw. Carportstandorte sind frei planbar bzw. über die verbindlichen Zufahrten festgelegt.

Es sind zwei grundsätzliche Bautypen zugelassen und mit Systemschnitten dargestellt:

- Bautyp 1 E+I SD/WD/ZD/PDv/ FD (außer Parz. 7-9, 16)
- Bautyp 2 E+D SD/WD/ZD/PDv/ FD (außer Parz. 7-9, 16)

Im MI-Gebiet ist darüber hinaus auf den Parzellen 18, 19/20

- Bautyp 3 E+I+D SD/WD/ZD/PDv /FD zugelassen

Die Höhenlage ist mit einer max. Höhe der ROK-EG über einen Bezugspunkt zur Erschließungsstraße für jede Parzelle geregelt, die Höhenentwicklung über eine Beschränkung der in den Systemschnitten aufgezeigten Wandhöhen.

7. Erschließung, technische Infrastruktur

Verkehrstechnisch ist das Planungsgebiet im Süden über die ST 2146 (Am Berg) angebunden. Im Nord-Osten ist eine Anbindung über den Raiffeisenweg an das bestehende Baugebiet Petzkofen-Ost geplant. Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt hauptsächlich über die geplante ringförmige Sammelstraße. Der im Westen gelegene Teil wird dabei durch eine weitere Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über das örtliche Versorgungsnetz der Energieversorgung Bayernwerk AG, Eugenbacher Str. 1, 84032 Altdorf gesichert.

Der Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd, Aukofener Straße 17, 93098 Mintraching.

Es wird ein Flüssiggasnetz mit einem unterirdischen Flüssiggastank aufgebaut.

Die Positionierung der Tankanlage im öffentlichen Bereich der Stichstraße am Nordrand des Planungsgebietes wird bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin dementsprechend verlegt.

Die Abwasserentsorgung im Neubaugebiet erfolgt über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen mit dem Ziel, die vorhandenen Anlagen möglichst gering zusätzlich zu belasten

Aufhausen und Petzkofen werden hauptsächlich im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird zur eigenen Kläranlage in Aufhausen, die 2006 auf 2000 Einwohnerwerte vergrößert wurde, und über ausreichende Reserven verfügt abgeleitet.

In der westlich des Baugebietes durch Petzkofen führenden Hauptstraße befindet sich zudem auf der rechten und linken Seite je ein alter Kanal. Diese Kanäle dienen dabei ebenfalls zur Ableitung von Niederschlagswasser. Längerfristig ist hier geplant möglichst viel gering verschmutztes Niederschlagswasser über diese Kanäle abzuleiten.

Das nordwestlich gelegene bestehende Wohngebiet „Petzkofen Ost“ entwässert im Mischsystem, wobei hier im Raiffeisenweg bereits für eine spätere Erweiterung des Baugebietes in nordöstlicher Richtung entsprechende Anschlüsse mitverlegt wurden.

Die jetzige Baugebietserweiterung steigt von Südwesten nach Nordosten von ca. 391 bis 400,50 m ü NN an.

Aufgrund der gegebenen Topographie und der vorhandenen Ableitungskanälen an die angeschlossen werden kann, ist beabsichtigt den westlichen Bereich des Baugebietes im Trennsystem, über entsprechende Dienstbarkeiten gesicherten Privatgrund, direkt zur Hauptstraße hin zu entwässern und den östlichen Bereich über ein qualifiziertes Mischsystem zum für die Erweiterung vorgesehenen bestehenden Mischwasserkanalanschluss im Raiffeisenweg hin zu entwässern.

Im Baugebiet wird grundsätzlich eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf das vorhandene natürliche Maß angestrebt.

Hierzu werden auf den einzelnen Grundstücken kombinierte Niederschlagswasser-Speicher und Pufferschächte errichtet.

Diese dienen zunächst zur Brauchwassernutzung (je ca. 4,5m³ Zisternen-Nutzvolumen) und verfügen über ein zusätzliches freies Pufferspeichervolumen, welches über eine einfache Drosseleinrichtung aktiviert wird und im Starkregenfall das Niederschlagswasser zwischengespeichert (je ca. 3 m³).

8. Immissionsschutz

Nach den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Lärmsituation hinsichtlich der im Süden des Planungsgebietes verlaufenden Staatsstraße zu ermitteln.

Das schalltechnische Gutachten der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik, Hock Farny Ingenieure, vom 04.05.2017, ist der Bauleitplanung als Anlage beigefügt.

Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 1.3 Allgemeine Beschreibung des Baugebietes
2. Bestandsaufnahme und Darstellung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Bewertung der Umweltauswirkungen
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
 - 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich
6. Alternative Planungsmöglichkeiten
7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung
10. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

Anlagen: Lageplan Ausgleichsflächen M=1:1000

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Aufhausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch den Bebauungsplan wird am südöstlichen Ortsrand von Petzkofen ein Mischgebiet (MI) mit 9 Parzellen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 14 Parzellen ausgewiesen, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum nachzukommen.

Da die Flächenausweisung mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Das Baugebiet wird über Petzkofen, Raiffeisenweg bzw. Am Berg erschlossen. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise mit Einzelhäusern.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt 2,21 ha.



Luftbild mit Planungsgebiet in der Mitte

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurde der Leitfaden *Umweltbericht in der Praxis* des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet. Die Anlagen zu §2 Abs.4 und §2a BauGB sind Grundlage für die erforderlichen Inhalte und Struktur.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan ist die Gemeinde Aufhausen (VG Sünching) in die Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet. Aufhausen liegt im südöstlichen Landkreis Regensburg und besitzt keine Einstufung als zentraler Ort oder Siedlungsschwerpunkt und liegt an keiner Entwicklungsachse.

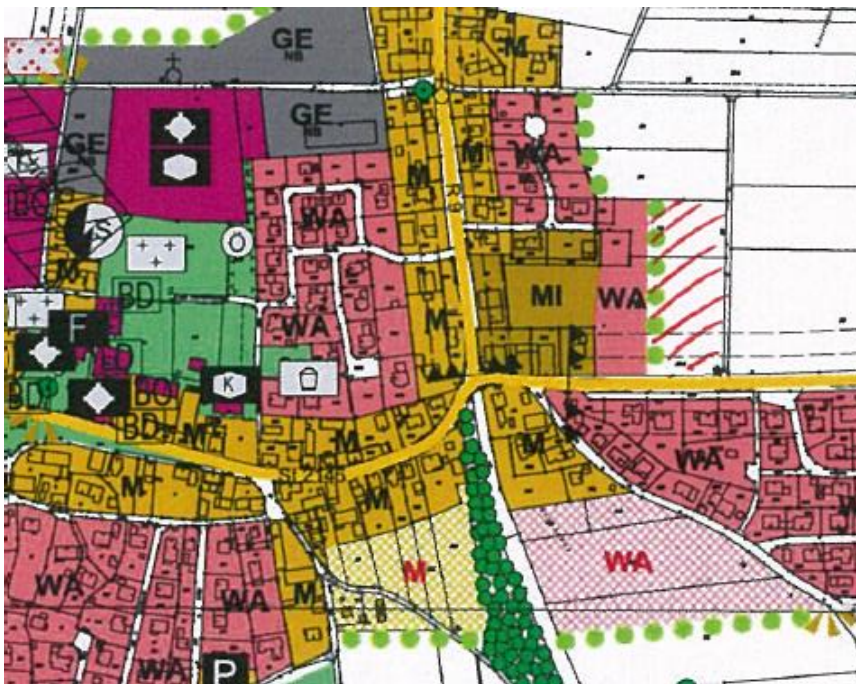
Weite Teile des Tals der Großen Laber südlich von Aufhausen stellen ein Landschaftsschutzgebiet (Talraum der großen Laber) dar und sind zudem landschaftliches Vorbehaltsgebiet (17), ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Flächen in einem Gebiet mit überwiegend agrarisch- forstwirtschaftlicher Nutzung (Begründungskarte ökologisch-funktionelle Raumgliederung).

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nur der westliche Teil des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen. Da sich durch die geplante Gebietsausweisung der Ortsrand nach Osten verschieben wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im integrierten Landschaftsplan ist an der östlichen Grenze eine Ortsrandeingrünung dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Aufhausen

Schutzgebiete

Es sind keine FFH- Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder kartierte Biotop gem. Art.13d BayNatSchG sowie Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes



Blick auf das Planungsgebiet von Osten

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Aufhausen im Kreuzungsbereich Petzkofen/ Am Berg. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Die im Nordwesten gelegenen Flurstücke 283/7 und 283/5 werden als Garten und Materiallagerflächen genutzt. Das Grundstück mit der Flurnummer 280/13 ist bereits bebaut und wird in das Allgemeine Wohngebiet integriert.

Das Planungsgebiet schließt im Westen an den Ortsrand von Aufhausen/ Petzkofen an. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an das Planungsgebiet, im Süden die St 2146 (Am Berg). Die angrenzende Bebauung ist durch Einzelhäuser und landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Gebäude geprägt.

Die weiteren angrenzenden Flächen werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

Das Gelände fällt leicht von Südost nach Nordwest von ca. 400 auf 390müNN. Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Donau- Isar- Hügelland, welches durch wenig bewegtes Relief gekennzeichnet ist.

Der Landkreis Regensburg befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, seine klimatischen Verhältnisse sind weitgehend kontinental geprägt. Das Klima des Donau- Isar- Hügellandes ist trocken bis mäßig feucht, wobei die durchschnittlichen Jahresniederschläge im Gebiet zwischen 750- 850mm liegen. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt zwischen 7 und 8°C. (GeoFachdatenAtlas)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und haben keine Bedeutung für Erholungszwecke. Auf der leicht geneigten Fläche befinden sich keine landschaftsprägenden Elemente und keine Fuß-, Rad- oder Wanderwege.

Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung wird sich durch das Baugebiet leicht erhöhen. Abgesehen von der Bauphase kommt es zu keiner maßgeblichen Lärmbelastigung für die Umgebung.

Zum Teil ist mit einem eingeschränkten Blick in die freie Landschaft zu rechnen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, wodurch die biologische Vielfalt begrenzt ist. Eine Ackerbegleitvegetation ist stark verarmt/ kaum vorhanden. Ackerränder mit dafür typischer Vegetation fehlen. Auf Fl.- Nr. 283/7 befindet sich ein Ziergarten mit Schwimmteich, bei Fl.- Nr. 283 handelt es sich um strukturarme Rasenflächen, die als Lagerfläche v.a. für Brennholz genutzt werden. Das Grundstück mit der Fl.- Nr. 280/13 ist bereits bebaut und ein Ziergarten angelegt.

Als Gehölzbestand auf überplanten Flächen sind ein junger Walnussbaum (Kronendurchmesser ca. 6m, Höhe ca. 7m) und ein Goldregen vorhanden.

Im Süden begrenzt ein Entwässerungsgraben das Planungsgebiet. Dieser Graben befindet sich außerhalb des Baugebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

Besondere Artenvorkommen/ Rote Liste Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht dem Waldmeister- Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen- Buchenwald (Ifu)

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Bebauung und Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Mit wesentlichen Beeinträchtigungen der wildlebenden Tier- und Pflanzenwelt ist aufgrund der geringen Bedeutung und Empfindlichkeit nicht zu rechnen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, wird sich im Zuge der Entwicklung eine Verbesserung für wenig störempfindliche Tierarten der offenen Gehölzlebensräume ergeben.

Hecken schaffen eine Vernetzung zu den typischen in der Biotopkartierung dargestellten umliegenden Hecken.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden

Acker: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Siedlungsgehölze: geringe bis mittlere Bedeutung

Anmerkungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bereits ausgeführt, sind die für die Bebauung und Erschließung überplanten Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt und weisen keine wertvollen Strukturen auf. Die Lebensraumqualität ist sehr gering. Deshalb ist auszuschließen, dass Pflanzen- oder Tierarten der Anhänge der FFH- Richtlinien, der Vogelschutzrichtlinie und nach nationalem Naturschutzrecht streng geschützte Arten von der Baugebietsausweisung relevant betroffen sind.

Eine verbotsbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach §44 Abs.1 i.V.m Abs.5 BNSchG durch die Realisierung des Bebauungsplanes kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Bei den überplanten Flächen handelt es sich bis auf eine unversiegelte Zufahrt ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten liegen nicht vor.

Laut der geologische Karte trifft man im Gebiet auf Sedimente der Süßbrackwassermolasse - Ton, Schluff, Mergel, Sand, Kies, Kalkstein (GeoFACHdatenAtlas).

Als Bodenart sind nach der Bodenübersichtskarte von Bayern im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) ausgebildet, die als ertragreiche Böden für die Landwirtschaft von Bedeutung sind.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen aufgrund regelmäßiger Bodenbearbeitung und Stoffeinträgen.

Ein Bodengutachten lag zum Zeitpunkt noch nicht vor. Es wird von Böden mit geringer Versickerungsleistung ausgegangen.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche Schutzfunktionen, die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich. Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvollen Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens stellen Verringerungsmaßnahmen dar.

Die landwirtschaftlichen Flächen mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit gehen verloren.

Ergebnis

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden ohne versiegelte Flächen, schützenswerte oder seltene Böden, Böden von natur- bzw. kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope liegen nicht vor.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden

Kategorie II oberer Wert (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

An der südlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Entwässerungsgraben. Weitere Oberflächengewässer und hydrologisch relevante Strukturen sind nicht vorhanden.

Auf den Flächen erfolgt durch die landwirtschaftliche Nutzung Dünger- und Pestizideinsatz. Dadurch besteht die Gefahr der Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat).

Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.

Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen, Vergleichmäßigung der Oberflächenabflüsse und zur Regenwassernutzung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Regenwasserspeichern gesammelt und verzögert abgegeben. Durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Garagenzufahrten, Stellplätze) wird der Eingriff verringert.

Das überschüssige Niederschlagswasser und Straßenabwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden

Kategorie I, oberer Wert (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Bei den Flächen handelt es sich aufgrund nächtlicher Ausstrahlung um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Lage hat das Gebiet keine wesentliche Bedeutung für den Luftaustausch.

Auswirkungen

Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen wird die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet vermindert. Kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Schadstoffimmissionen werden nicht nennenswert zunehmen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Lokalklima der Umgebung sind als relativ gering einzustufen. Für das Schutzgut Luft und Klima ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden
Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch das Tal der Großen Laaber und dem Höhenrücken, auf dem sich der Ort Aufhausen mit der von weitem sichtbaren Wallfahrtskirche erstreckt. Beim Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte strukturarme Flächen am östlichen Ortsrand, die unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzen. Durch die teilweise exponierte Lage ist das Gebiet von Norden und Nordosten weithin sichtbar, jedoch ist der vorhandene Ortsrand durch eine inhomogene Bebauung geprägt, die Anhöhe südlich der Straße Am Berg bereits bebaut. Am östlichen Ortsrand fehlen eingewachsene Eingrünungsstrukturen.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten in öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes sichergestellt. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wird eine Ortseingrünung im Osten festgesetzt.

Ergebnis

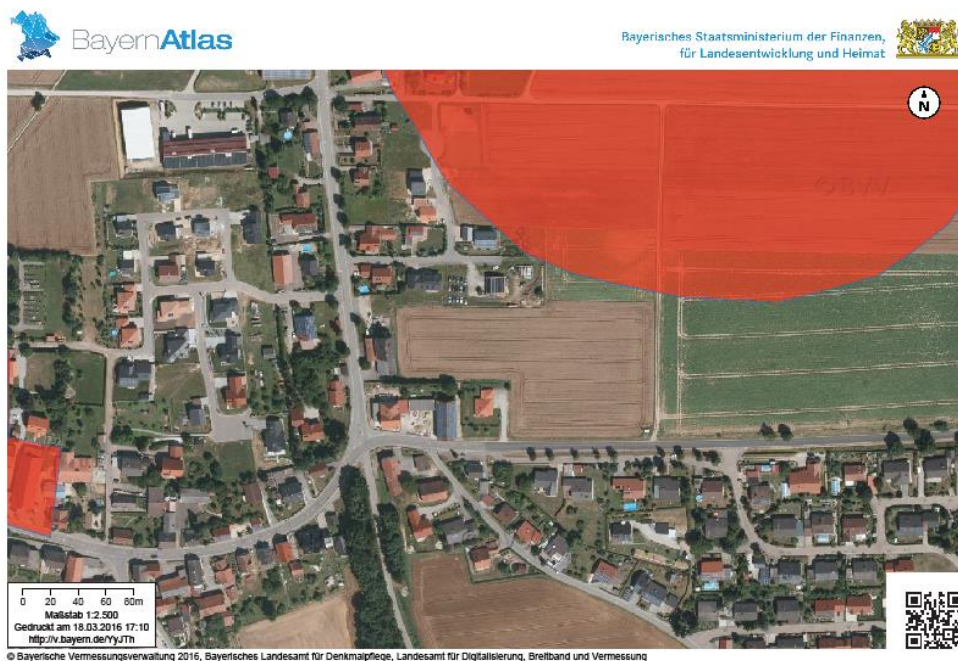
Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Bewertung gemäß Leitfaden
Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der nördlichen Parzellen (Parzellen 1-4, 12, 13) sind im BayernAtlas Bodendenkmäler eingetragen, wobei es sich um Siedlungen der Jungsteinzeit mit der Denkmalnummer D-3-7139-0128 handelt.

Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen der Denkmalvermutung Untersuchungen vorgenommen welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.



2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits aufgeführt. Aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baugebietsausweisung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen erhalten und werden voraussichtlich weiterhin genutzt. Durch die Art der Bewirtschaftung wird weiterhin der Nährstoffeintrag gefördert und eine intensive Nutzung betrieben. Strukturelle Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

Die durch das Baugebiet durchgeführte Einbindung des Ortsrandes würde nicht erfolgen. Eine Veränderung bezüglich der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Im Folgenden wird das Regelverfahren angewandt.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Um den Ausgleichsbedarf ermitteln zu können, ist eine Bewertung der Fläche nach ihren Schutzgütern vorzunehmen. Siehe Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Teil A Bewertung des Ausgangszustandes*

Bestand	Arten/ Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschafts- bild	Gesamt- bewertung
Acker, Ziergarten vgl. Liste 1a	gering	mittel	gering	gering	mittel	gering
Siedlungsgehölze	Gering- mittel	mittel	gering	gering	mittel	gering

Aufgrund der einzelnen Zuordnungen ergibt sich folgende Einstufung für das Planungsgebietes:

Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft werden entsprechend dem o.g. Leitfaden aus dem Grad der baulichen Nutzung abgeleitet.

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,35. Aufgrund des niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrades (GRZ max 0,35) handelt es sich hiermit um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typ B

Für das Mischgebiet beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Aufgrund der Ausweisung einer GRZ größer 0,35 ist diese Fläche nach der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (Leitfaden Abb.7) zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Typ A einzuordnen.

Grundflächenzahl	Beeinträchtigungsintensität
WA GRZ 0,35	Typ B Kategorie I
MI GRZ 0,4	Typ A Kategorie I

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit den geplanten Maßnahmen im Planungsgebiet wird zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beigetragen und der Eingriff minimiert.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verringerung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch Pflanzung von Straßenbäumen, Pflanzgebote in privaten Grünflächen, Gehölzartenauswahl, Mindestbegrünung
- Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung durch Pflanzgebote (Schutzgüter Arten und Lebensraum, Landschaftsbild)

Schutzgut Wasser

- Begrenzung der Flächenversiegelung, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgüter Wasser, Boden)
- Errichtung von Niederschlagswasserspeichern auf den privaten Grundstücken zur Vergleichmäßigung des Oberflächenwasserabflusses, der Regenwassernutzung bzw. als Zwischenspeicher im Starkregenfall

Schutzgut Boden

- Ausführung aller Erdarbeiten nach DIN 19731
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen, Beschränkung der maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen (bauordnungsrechtliche Hinweise)
- Beschränkung der Veränderung der natürlich gewachsenen Bodenprofile auf die unbedingt erforderlichen Bereiche
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Landschaftsbild

- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) bei Typ A ist im Leitfaden (Matrix Abb. 7) eine Faktorenspanne von 0,3– 0,6 angegeben.

Für Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2- 0,5 angegeben.

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-und Verringerungsmaßnahmen am Eingriffsort wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet bzw. 0,4 für das Mischgebiet gewählt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Teilgebiet/	Bestand	Kategorie	Fläche	Kompensationsfaktor	erforderliche Ausgleichsfläche
WA	Acker, Ziergarten (sehr geringer Anteil Siedlungsgehölze)	BI	12.874 m ²	0,3	3.862m ²
MI	Bestehende Bebauung	BI	1.198m ²	Ausgleich bereits erfolgt	-
MI	Acker	AI	8.025m ²	0,4	3.210m ²
Summe			22.098m²		7.072m²

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt 7.072 m² bei einer Aufwertung um eine ökologische Wertstufe.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche der Flurnummer 1215, Gemarkung Aufhausen.

Maßnahmen:

- Aufweitung und Uferabflachung der Gräben
- Strukturanreicherung durch Mulden
- Oberbodenabtrag und –abfuhr im unmittelbaren Bereich der Uferabflachungen und der Mulden
- Aushagerung der Flächen durch Mahd und Abfuhr des Mahdguts

Zusätzlich muss die Pflege der Fläche sichergestellt sein:

- Extensive Bewirtschaftung
- 2- malige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mahdguts, 1. Schnitt ab Mitte Juni
- Keine Düngung

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen lässt sich eine Aufwertung der bereits ökologisch wertigen Fläche um den Faktor 0,75 einer ökologischen Wertstufe erreichen.

Somit wird für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort eine Fläche von 9.430m² festgesetzt.

Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Darüber hinaus wird ggf. auf Maßnahmen des Landschaftspflegeverbandes hingewiesen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufhausen und stellt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung am Ortsrand von Petzkofen dar.

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums benutzt. Als Grundlage für die Bewertungen wurden eigene Bestandserhebungen sowie vorhandene Quellen herangezogen.

Es liegt noch keine Baugrunduntersuchung vor.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, sind Monitoringmaßnahmen nicht vorgesehen.

Empfohlen werden:

- Überwachung der Fertigstellung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Pflanzmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich entsprechend der Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen zur Grünplanung
- Vermeidung von Ausnahmeregelungen

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bedingt durch die steigende Nachfrage ist am Ortsrand von Aufhausen/ Petzkofen ein neues Baugebiet geplant. Das mit 23 Parzellen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet überplante Gelände ist 2,21 ha groß. Das leicht geneigte Gelände wird momentan landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Osten von Petzkofen an.

Die überplante Fläche hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerpunktmäßig bestehen die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus einer zusammenhängenden Durch- und Eingrünung des

Planungsgebietes, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, der Beibehaltung der Oberflächenform und die Verwendung sickerfähiger Beläge zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung. Durch die vorgesehenen standortgerechten Gehölzstrukturen wird das neue Baugebiet in das Landschaftsbild integriert. Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1215 mit 9.430m² diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Zusammenfassung der Auswirkungen

unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt
Mensch	gering
Arten und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	gering- mittel
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine

10. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze, Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern „Der Umweltbericht in der Praxis“ 2007
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; 2003
- BNatSchG und BayNatSchG
- BBodSchG
- www.lfu.bayern.de Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Regionalplan 11
- Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan
- Schutzgebiete nach BayNatSchG
- Natura 2000 Gebiete
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern
- Biotopkartierung
- GeoFachdatenAtlas (Stand 14.10.15)
- FIN Web (online viewer)
- BayernAtlas

Riedhirsch, den 22.06.2017

Maria Lindl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Riedhirsch 190
88178 Heimenkirch

TTT Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.- Nr.1215/ Teilfläche Gemarkung Aufhausen

Maßnahmen und Entwicklungsziele

- Uferabflachung zum Graben
- Strukturanreicherung durch Mulden, Schaffung von Vernässungsbereichen
- Oberbodenabtrag und -abfuhr im unmittelbaren Bereich der Uferabflachungen und der Mulden
- Aushagerung der Flächen durch Mahd und Abfuhr des Mahdguts
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen

Pflegemaßnahmen

- Extensive Bewirtschaftung
- 2- malige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab Mitte Juni
- Keine Düngung

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine Aufwertung der bereits ökologisch wertigen Fläche um den Faktor 0,75 einer ökologischen Wertstufe erreicht.

Summe der erforderlichen Ausgleichsfläche gemäß Eingriffsregelung: 7.072 m²
 Teilfläche Fl.- Nr. 1215:
 9.430 m² x 0,75 = 7.072 m²

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort wird eine Fläche von 9.430m² dem Bebauungsplan Petzkofen Ost II zugeordnet.



Fl.- Nr. 1205
 vorhandene Ausgleichsflächen
 umgesetzte Maßnahmen:
 • Uferabflachungen zu den Gräben
 • Mulden und Senken
 • Extensivierung der Flächen

Fl.- Nr. 1215/ Teilfläche
 Gemarkung Aufhausen
 Ausgleichsfläche zum
 Bebauungsplan Petzkofen Ost II

Fl.- Nr. 1215/ Teilfläche
 vorhandene Ausgleichsfläche
 • Uferabflachungen
 • extensive Pflege

geplante Maßnahmen:
 flache Mulden und Senken
 mit Anbindung an den Graben, sodass
 keine Fischfallen entstehen

Uferabflachungen
 zum Graben

Bebauungsplan Petzkofen Ost II
 Lageplan Ausgleichsflächen M 1.1000

Bauherr
 Gemeinde Aufhausen
 VG Sünching
 Schulstraße 26
 93104 Sünching

Planung
 Maria Lindl
 Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
 Riedhirsch 190
 88178 Heimenkirch





Gemeinde Aufhausen- Bebauungsplan „Petzkofen-Ost II“ Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Planungsanlass

Bedingt durch die konkret steigende Nachfrage plant die Gemeinde Aufhausen ein neues Baugebiet.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Aufhausen im Kreuzungsbereich Petzkofen / Am Berg und stellt eine Fortführung der bestehenden Bebauung Petzkofen-Ost I im Norden dar.

Der Lückenschluss im Westen sowie der südliche Abschluss ist als Mischgebiet mit einer offenen Bebauung geplant. Städtebaulich ist dies aufgrund der Struktur der westlich und südlich anschließenden Bestandsbebauung begründet.

Das mit 23 Parzellen überplante Gelände ist 2,2 ha groß und erstreckt sich auf den Flurstücken 280/14; 280/13; 283; 283/5; 283/7; 284/16 (Teilfläche); 259/3 (Teilfläche); 281/1 (Teilfläche);

Im Flächennutzungsplan ist nur der westliche Teil des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Verschiebung des Ortsrandes nach Osten ist im Flächennutzungsplan enthalten, der seit dem 04.04.2017 rechtskräftig ist.



Übersichtslageplan Aufhausen mit Plangebiet

1. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums benutzt. Als Grundlage für die Bewertungen wurden eigene Bestandserhebungen sowie vorhandene Quellen herangezogen. Das leicht geneigte Gelände wird momentan landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Osten von Petzkofen an. Die überplante Fläche hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Schwerpunktmäßig bestehen die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes, Versickerung des Niederschlagswassers und die Verwendung sickerfähiger Beläge zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung. Durch die vorgesehenen standortgerechten Gehölzstrukturen wird das neue Baugebiet in das Landschaftsbild integriert. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine konkrete Darstellung der relevanten Gesichtspunkte ist dem Umweltbericht auf Basis des „Leitfadens Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu entnehmen.

Die Anlagen zu §2 Abs.4 und §2a BauGB sind Grundlage für die erforderlichen Inhalte und Struktur.

Aufgrund der Nähe zur der im Süden des Planungsgebietes verlaufenden Staatsstraße war eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich um die Verkehrslärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können. Die Schalltechnische Untersuchung SUE-4047-01 des Ingenieurbüros Hooek Farny Ingenieure, Landshut, vom 04.05.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass der nachts anzustrebende Orientierungswert im Mischgebiet überschritten wird. Notwendige Maßnahmen werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes unter Pkt. 7. Emissionen /Schallschutz beschrieben.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich des Bodendenkmals D-3-7139-0128 (Siedlung der Jungsteinzeit). Es wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Rahmen der Denkmalvermutung Untersuchungen vorgenommen, welche keine archäologischen Befunde erbracht haben. Es bestehen daher keine Bedenken gegen Bodeneingriffe im Rahmen der Vorhaben.

Details der Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss des Gemeinderates mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 09.12.2016 bis 23.12.2016 durchgeführt. Es haben sich zwei Bürger geäußert. Die vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf Regelungen der Grünordnung. Diese wurden im Zuge des Verfahrens modifiziert und etwas freier gestaltet. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 ist eine Anregung bzw. Einwendung seitens der Bürger eingegangen. Es wurde ein Mindestabstand für Einfriedungen von 1 Meter zu landwirtschaftlichen gewünscht.

Diese Forderung konnte nicht berücksichtigt werden.

Bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.05.2017 bis 31.05.2017 sind keine Anregungen bzw. Einwendungen seitens der Bürger eingegangen.

2. Wahl des Plans nach Abwägung mit den mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2017 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 01.08.2017 in Kraft getreten.

Sünching, den 24.07.2017

GEMEINDE AUFHAUSEN



Jurgovsky
Erster Bürgermeister