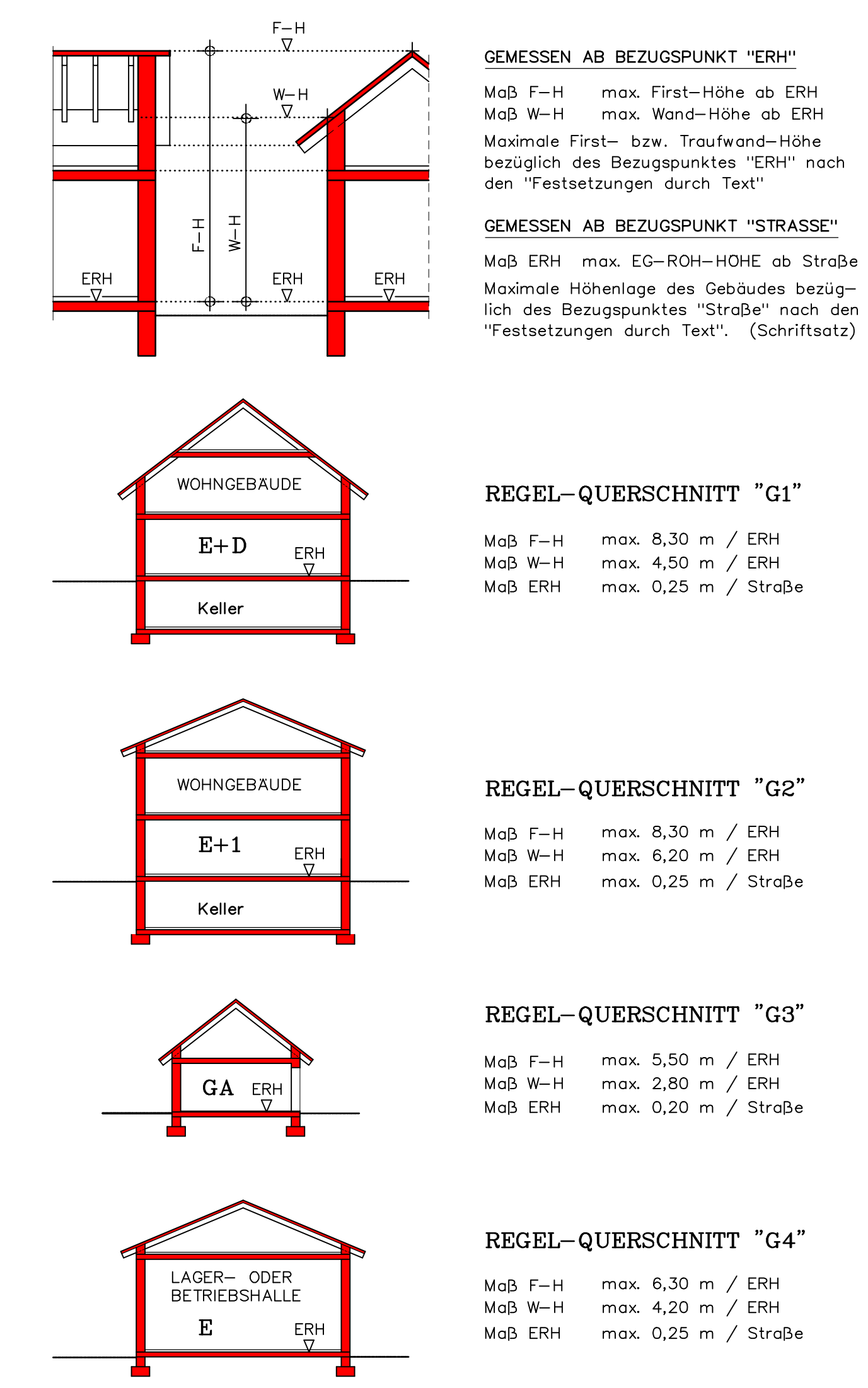
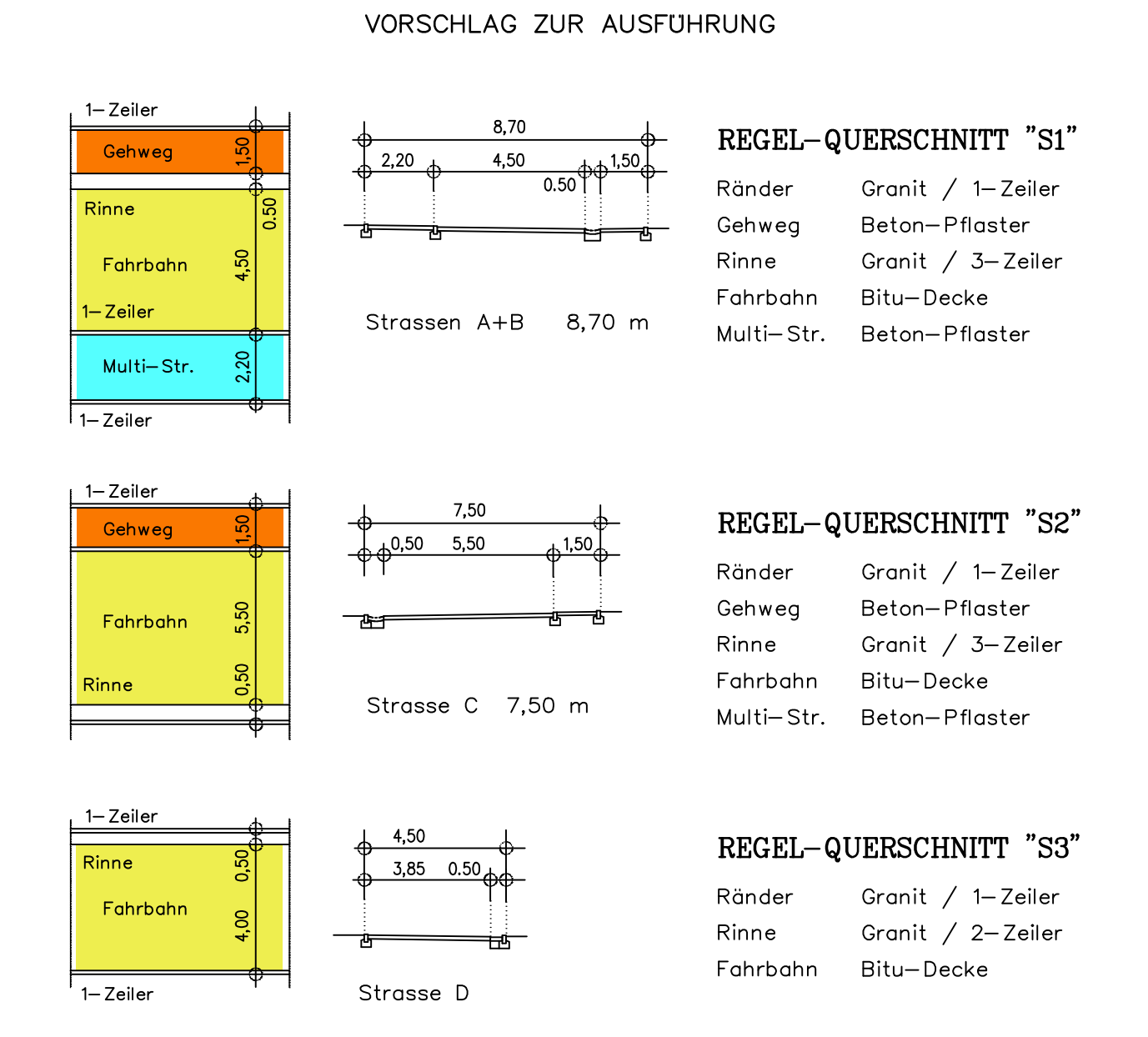




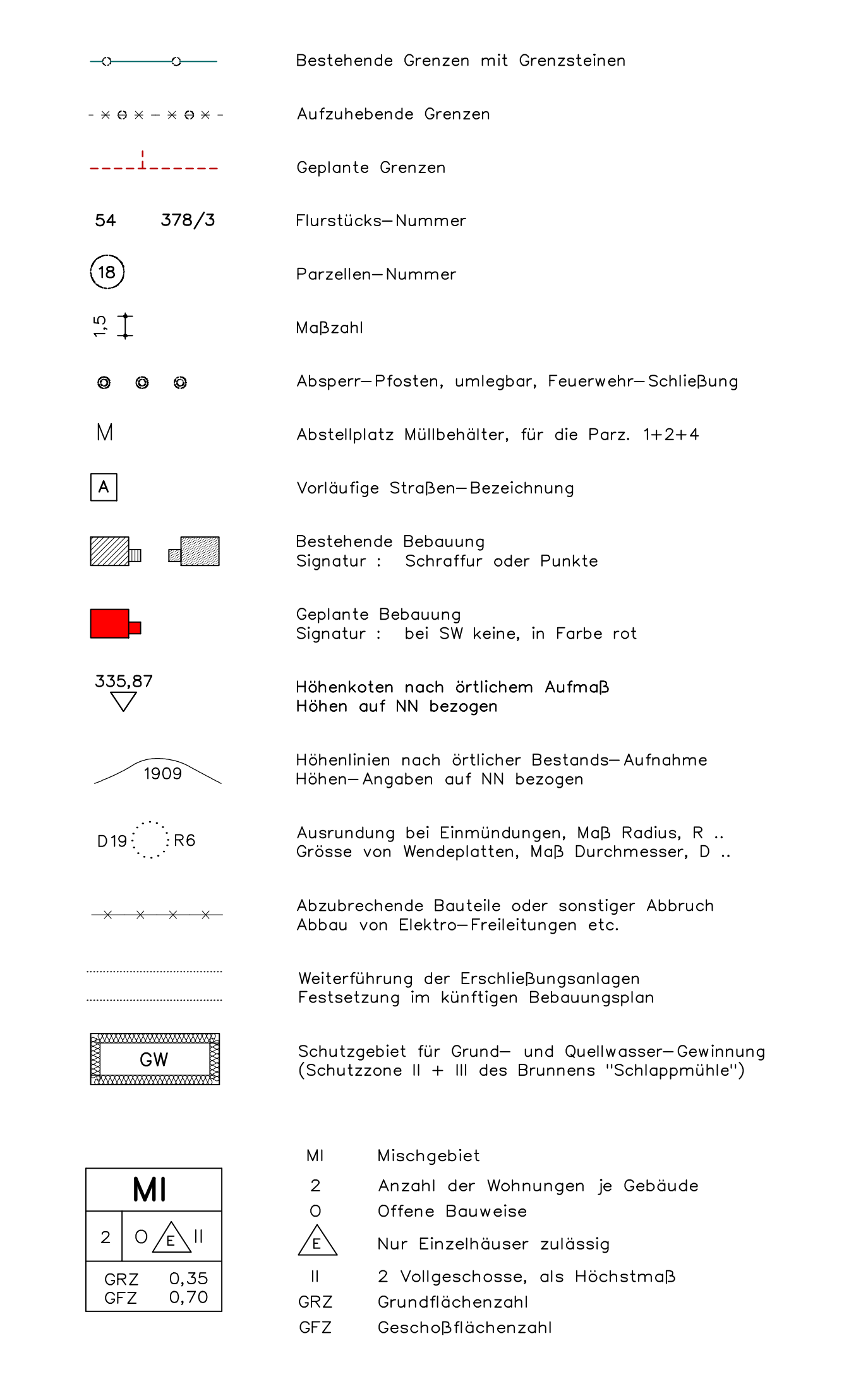
REGEL - QUERSCHNITTE / GEBÄUDE



REGEL - QUERSCHNITTE / STRASSEN



HINWEISE DURCH ZEICHEN



HINWEISE DURCH TEXT

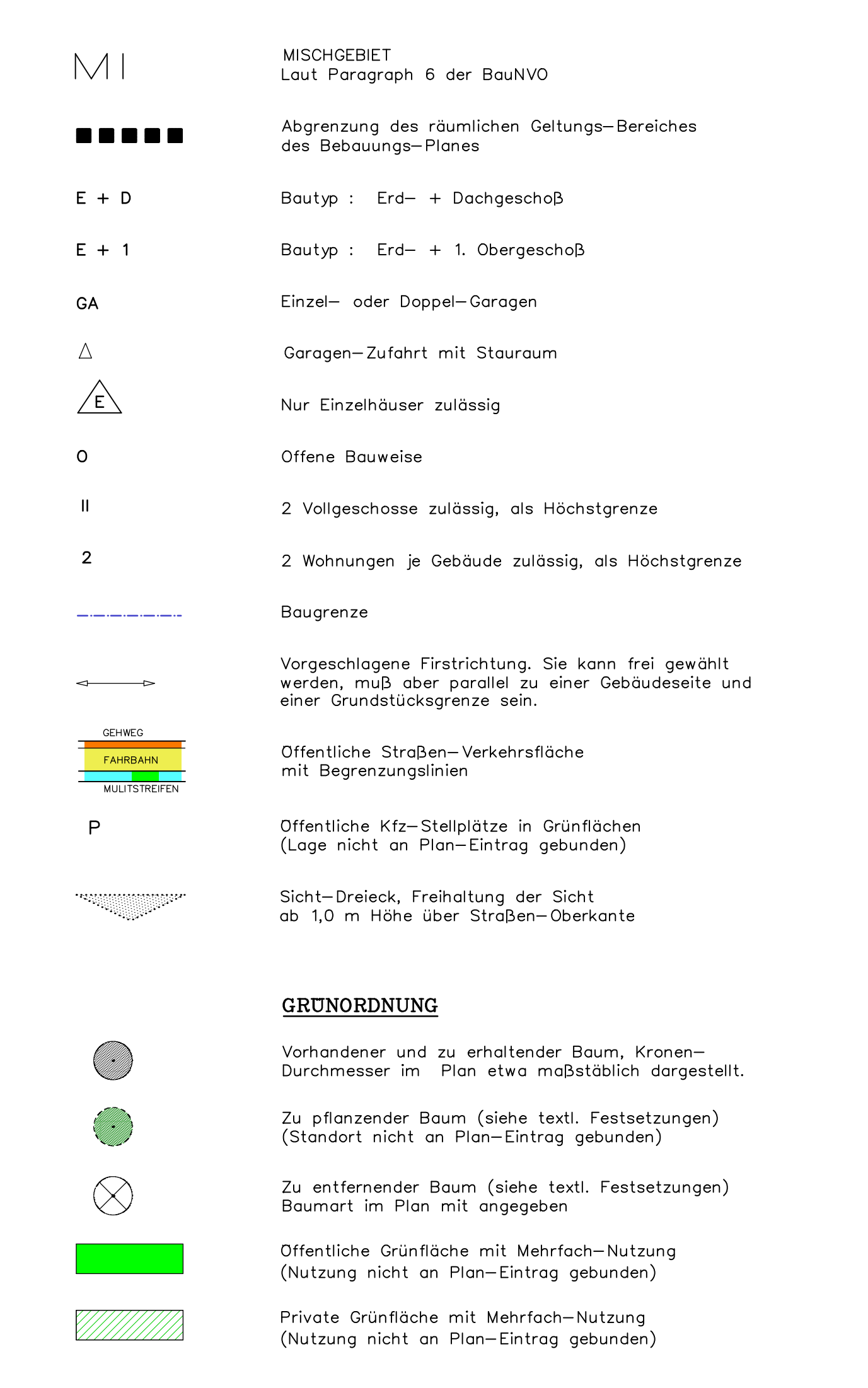
1. GRUNDWASSER  
 Bedingt durch die Geländeneigung und der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennahes Schichtenwasser auftreten. Beim Bau von Kellergeschossen sollen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereintrüche bzw. Vernässungen getroffen werden.  
 Wegen der Hanglage der Planungsfächer kann bei Starkregen oder Schneeschmelze Niederschlagswasser breitflächig bzw. in Geländemulden abfließen und die Grundstücke betriechnen. Es wird empfohlen, die Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge etc.) die Unterteile mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberkante bzw. Straßenoberkante zu legen.

2. 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.

3. LANDWIRTSCHAFT  
 Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Immissionen (wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen), die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

4. PLAN-DARSTELLUNGEN  
 Die Darstellung des Bebauungs-Planes kann nach Bedarf in 2 Maßstäben erfolgen. Der Gesamt-Überblick wird im Maßstab 1:1000 gezeichnet, Ausschnitte im Maßstab 1:500 dargestellt. Beide Darstellungen sind in Bestand- und Neuplanung identisch.

FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE ANGABEN  
 Die "Festsetzungen durch Text" sind im beiliegenden Schriftsatz aufgeführt. Außerdem ist im Schriftsatz noch die "Begründung" zum Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich können diesem Schriftsatz, je nach Bedarf, weitere Unterlagen zur Verdeutlichung der Darstellung oder für weitergehende Erläuterungen beigefügt sein. Der Umfang des Schriftsatzes wird auf dem Titelblatt des Schriftsatzes aufgeführt.

2. BODENFUNDE  
 Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLD) vermutet im Bereich dieses Bebauungsplanes umfangreiche Boden-Denkmalier, deren Erhalt nach Meinung des BLD grundsätzlich Vorrang vor einer Bebauung hat. Laut Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes besteht für Bodenfunde ein Veränderungsverbot und die Meldepflicht an die zuständige Behörde (BLD und Landratsamt).  
 Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen, Dienststelle BLD Regensburg, 93047 Regensburg, Keplerstraße 1, Telefon 0941/53153.  
 Nach dem Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und mit fachlicher Aufsicht des BLD zur Sicherung und Dokumentation der von den geplanten Maßnahmen betroffenen Boden-Denkmalier nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLD durchzuführen. Die Erdarbeiten zur Baumaßnahme dürfen erst begonnen werden, wenn die Bodenkenndatien sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.  
 Die untere Denkmalbehörde (Landratsamt Regensburg) behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3. WASSERSCHUTZ-ZONE TIEFBRUNNEN "SCHLAPPMÜHLE"  
 Die Parzellen 5+6+7+8 liegen im Bereich der "Schutz-Zone III" des Tiefbrunnens "Schlappmühle" der gemeindlichen Wasserversorgung von Aufhausen. Innerhalb der Schutz-Zone III sind folgende Auflagen einzuhalten:  
 1. Gebäude dürfen in der Schutz-Zone III nur dann errichtet werden, wenn dort ein ordnungsgemäßer öffentlicher Abwasser-Kanal vorhanden ist.  
 2. Abgrabungen, z.B. für Keller etc., dürfen nur bis max. 5,00 m Tiefe ab Oberkante des bestehenden Geländes ausgeführt werden.  
 3. Tiefschürfungen oder Tiefbohrungen, z.B. zur Nutzung der Geothermie etc., sind im Bereich der "Schutz-Zone III" nicht erlaubt.  
 4. Laut § 3 Abs. 1 Nr. 3,2 VO ist in der Wasserschutzzone 3 das Lagern von wassergefährdenden Stoffen verboten. Ausgenommen davon sind Stoffe, die das Grundwasser nicht gefährden (siehe alt: Lagerverordnung / neu: Anlagenvorordnung - VAWs - ).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluß wurde am 13.04.2011 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 31.01.2012 hat in der Zeit vom 16.03.2012 bis 16.04.2012 stattgefunden.	Aufhausen 17.04.2012 Jurgovsky, I. 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 31.01.2012 hat in der Zeit vom 16.03.2012 bis 16.04.2012 stattgefunden.	Aufhausen 17.04.2012 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2012 bis 17.09.2012 beteiligt.	Aufhausen 18.09.2012 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.07.2012 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 öffentlich ausgestellt.	Aufhausen 25.09.2012 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 08.03.2013 bis 02.04.2013 erneut beteiligt.	Aufhausen 04.04.2013 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2013 wurde mit Begründung gemäß Paragraph 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 02.04.2013 erneut öffentlich ausgestellt.	Aufhausen 04.04.2013 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Die Gemeinde Aufhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.04.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2013 als Satzung beschlossen.	Aufhausen 17.04.2013 Jurgovsky, I. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.04.2013 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Aufhausen 23.04.2013 Jurgovsky, I. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRUNORDNUNGSPLAN  
 "SEILERBERG WEST"  
 ORTSTEIL AUFHAUSEN

VERBINDLICHER BAULEITPLAN FÜR DEN GELTUNGS-BEREICH  
 "SEILERBERG WEST" M=1:1000

GEMEINDE  
**AUFHAUSEN**  
 VG SUNCHING / KREIS REGENSBURG

GEMEINDE  
 AUFHAUSEN

ARCHITEKT  
 31. DIPL.-ING. FH ERICH ZANKL  
 10.  
 2011

FASSUNG_VOM-16.12.2011	FASSUNG_VOM-31.01.2012	FASSUNG_VOM-15.07.2012
FASSUNG_VOM-02.10.2012	FASSUNG_VOM-24.02.2013	FASSUNG_VOM-16.04.2013
GEÄNDERT AM .....		



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

## mit integriertem Grünordnungsplan

### "SEILERBERG WEST"

Bebauungsplan "SEILERBERG WEST" der Gemeinde Aufhausen vom 31. Januar 2012, in der Fassung vom 16.04.2013.

Dieser 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.

#### PLANWERK

- A) Aufstellungs-Verfahren
- B) Lageplan 1:1000, Plan-Ausschnitt mit Höhenlinien, 1:500
- C) Festsetzungen durch Zeichen
- D) Hinweise durch Zeichen und Text
- E) Regel-Querschnitte für Straßen
- F) System-Querschnitte für Gebäude

#### SCHRIFTSATZ

- |  |        |         |
|--|--------|---------|
| a) Festsetzungen durch Text            | Seiten | 2 – 9   |
| b) Begründung zum Bebauungsplan        | Seiten | 10 – 23 |
| c) Umweltbericht und Eingriffsregelung |        |         |
| d) Lageplan zur Eingriffsregelung      |        |         |

Lappersdorf, 16.04.2013

Dipl.-Ing. FH Erich Zankl  
Architekt

.....  
Architekt

.....  
Gemeinde Aufhausen

## **A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

zum Bebauungsplan "**SEILERBERG WEST**" der Gemeinde Aufhausen vom 31. Oktober 2011, in der Fassung vom 16.04.2013.

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden einheitlich in einer Nutzungsart folgendermaßen festgesetzt:

MI = Mischgebiet laut § 6 der BauNVO

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 2.1 Allgemeine Festlegungen

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

Grundflächenzahl	GRZ	0,35
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,70

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen dürfen Gebäude nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften errichtet werden. 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.

### **3. HAUPTGEBÄUDE**

#### 3.1 Allgemein

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

### 3.2 Wahlweiser Bautyp E + D oder E + 1

Auf allen Parzellen dürfen wahlweise die Bautypen „E + D“ oder „E + 1“ errichtet werden. Die Festlegungen für die jeweiligen 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.

Im Rahmen der Festlegungen dürfen alle Dachformen errichtet werden (Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Toskanahaus etc.), aber keine Tonnendächer.

### 3.4 Firstrichtung

Die vorgeschlagene Firstrichtung ist in jeder Parzelle eingezeichnet. Sie kann in der vorgesehenen Art übernommen oder um 90 Grad gedreht werden.

### 3.5 Dachgauben, Zwerchgiebel

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge betragen. Als Mindestabstände müssen zu den Ortsgängen  $\frac{1}{5}$  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.

Bei Zwerchgiebel darf die Giebelbreite max.  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### 3.6 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.

### 3.7 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**

### **4.1 Allgemein**

Alle Festsetzungen zur Ausführung des Hauptgebäudes gelten sinngemäß auch für die Garagen und Nebengebäude. Ergänzungen sind nachfolgend aufgeführt.

### **4.2 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**

Höhen-Bezugspunkt ist die vorhandene oder projektierte Straßenhöhe am Schnittpunkt „Straßenrand / Gebäude-Fluchtlinie“. Es darf der jeweils höher liegende Bezugspunkt bezüglich des Straßen-Längsgefälles genommen werden.

Bei besonderen Parzellen sind u.U. genauere Angaben zu den Höhen-Bezugspunkten notwendig. Dies betrifft Eckgrundstücke oder Grundstücke mit außergewöhnlichen Straßen-Anschlüssen. Hier kann statt eines Höhen-Bezugspunktes am Straßenrand u.U. auch ein Schnittpunkt auf dem Urgelände liegen.

### **5.2 Bezugspunkt Urgelände**

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Haupt- und Neben-Gebäude (Roh-Höhe ohne Fußbodenaufbau) dürfen um die angegebenen Maße über den jeweiligen Höhen-Bezugspunkten liegen.

#### **a) Parzelle 1**

Haupt-Gebäude : max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt  
Neben-Gebäude : max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

Als Höhen-Bezugspunkt wird das Urgelände am Schnittpunkt der westlichen Straßenflucht der Planstraße „D“ mit der südlichen Gebäudeflucht des Wohnhauses bzw. der Garage festgelegt.



### 5.3 Bezugspunkt Straße

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen der Haupt- und Neben-Gebäude (Roh-Höhe ohne Fußbodenaufbau) dürfen um die angegebenen Maße über den jeweiligen Höhen-Bezugspunkten liegen.

#### a) Parzellen 2 + 3 +4

Haupt-Gebäude : max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

Neben-Gebäude : max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

Für die Parzelle 4 wird festgelegt, dass die neue Planstraße " D" für die Bestimmung des Höhen-Bezugspunktes maßgeblich ist.

#### b) Parzellen 5 + 6 +7 + 8

Haupt-Gebäude : max. 25 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

Neben-Gebäude : max. 20 cm über dem Höhen-Bezugspunkt

Für die Parzelle 8 wird festgelegt, dass die neue Planstraße „C“ für die Bestimmung des Höhen-Bezugspunktes maßgeblich ist. Dies betrifft nur das neue Gebäude an der Ostseite des Grundstückes.

## 6. GELÄNDE-MODELLIERUNG

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

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

## 7. EINFRIEDUNGEN

Entlang von Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Verbindungswege etc.) darf kein Maschendraht- oder Maschengitterzaun errichtet werden.

Erlaubt sind Holz- und Stahlzäune sowie geschlossene Mauern bis maximal 1,00 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**

### 8.1 Allgemeine Angaben

Die Situierung der Straßen-Beleuchtung sowie 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. Die Anordnung auf dem Privatgrund wird ausdrücklich festgesetzt und ist von den Anliegern zu dulden.

### 8.2 Verkehrs-Führung bei der „Baderstraße“

Die Baderstraße ist relativ schmal und soll nicht durch zusätzlichen Verkehr aus dem neuen Baugebiet belastet werden. Das Baugebiet „Seilerberg West“ soll von den vorhandenen Ortsstraßen „Seilerberg“ und „Etzstraße“ erschlossen werden. Die Baderstraße endet als Stichstraße mit einer 18,50 m Durchmesser großen Wendeplatte, die auch für Müllfahrzeuge geeignet ist.

Vorübergehend wird die Baderstraße zur Erschließung mit verwendet, um zwei unabhängige Straßen-Verbindungen in das neue Baugebiet zu haben. Sobald die Straße aus dem neuen Baugebiet bis zum Etzweg hergestellt ist, wird die Durchfahrt aus dem Baderweg unterbrochen und die Wendeplatte in Kraft gesetzt.

## **9. GRÜNORDNUNG**

### 9.1 Allgemeine Angaben

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. Diese Angaben sind in einem eigenen Geheft zusammengefasst und dem Gesamtplan beigelegt.

Die Zeichnungs-Angaben und die weiteren Feststellungen in der Eingriffsregelung stellen zusammen die integrierte Grünordnung dar.



## 9.2 Öffentliche Grünflächen

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

## 9.3 Straßen-Begleitgrün

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Grüninseln als Grundsatzplanung enthalten, deren Lage, Größe und Nutzung erst im Zuge der Erschließungsplanung endgültig festgelegt werden. Das Gleiche gilt für die vorgesehenen Bäume und Straßen-Laternen.

## 9.4 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.

## 9.5 Baumbestand im Einmündungs-Bereich der neuen Straße „A“

Im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße „A“ in die Ortsstraße „Seilerberg“ ist eine starke Gelände-Neigung vorhanden, die teilweise mit Laub- und Nadelbäumen sowie Unterholz (Sträucher etc.) bewachsen ist. Ein Teil dieser Bäume muss zur Durchführung der Erschließungs-Maßnahmen gefällt werden. Die überwiegend im südlichen Bereich (talseitig) vorhandenen Fichten wurden nicht erfasst und sind auch im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Die im Einzugsbereich liegenden Bäume wurden nach Art und Größe eingemessen, in den Bebauungsplan eingezeichnet und mit laufenden Nummern „B-1“ bis „B-10“ versehen. Die Stamm-Durchmesser wurden in 1,0 m über Gelände aufgenommen. Die Kronen-Durchmesser sind ca.-Maße, wobei die Kronen durch Wind-Einfluss und Nachbarbäume teilweise asymmetrisch gewachsen sind.

Nr.	Baumart	Stamm	Krone	Behandlung
B-1	Birnbaum	0,65 m	7,00 m	Baum wird gefällt
B-2	Eiche	0,60 m	9,00 m asym.	Baum wird gefällt
B-3	Eiche	0,42 m	8,00 m	Baum wird gefällt
B-4	Esche	0,27 m	7,00 m asym.	Baum wird gefällt
B-5	Buche, 10-stäm.	1,20 m	8,00 m	Baumgruppe wird gefällt
B-6	Baumgruppe aus 10 Einzelstämmen, jeder Stamm	ca. 10-16 cm Durchmesser		
B-6	Eiche	0,38 m	7,50 m	Baum wird gefällt
B-7	Eiche	0,90 m	9,00 m asym.	Baum bleibt bestehen
B-8	Linde	0,60 m	7,50 m asym.	Baum bleibt bestehen
B-9	Linde	0,70 m	10,00 m asym.	Baum bleibt bestehen
B-10	Linde	0,65 m	9,50 m asym.	Baum bleibt bestehen

Im Einmündungs-Bereich der neuen Planstraße „A“ liegen beidseits Grünflächen bzw. im Süden die neue Böschung. In diesen Grünflächen werden Neupflanzungen vorgenommen, deren Lage und Anzahl im Zuge der Erschließung festgelegt werden. Im Plan sind die Neupflanzungen nur grundsätzlich dargestellt.

## **10. FESTSETZUNGEN ZUR ENTWÄSSERUNG**

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

### **10.1 Schmutzwasser-Anschlüsse**

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung erfolgt zu den vorhandenen oder neu zu verlegenden Schmutzwasser-Kanälen.

Da die Parzellen 5 bis 8 innerhalb der Wasserschutz-Zone III liegen, müssen die Kanal-Leitungen absolut dicht sein. Die auf dem Privatgrund liegenden Schmutzwasser-Kanäle müssen deshalb durch Abdrücken mit Wasser oder Luft nach den gesetzlichen Vorschriften geprüft werden. Die Prüfung muss im Beisein eines öffentlich beauftragten Sachverständigen erfolgen und durch ein entsprechendes Abnahme-Protokoll bestätigt werden.

Die Schmutzwasser-Leitungen müssen durch den Sachverständigen nach Leitungsart, Lage und Tiefe aufgenommen und als Bestandszeichnung dem Abnahme-Protokoll beigefügt werden. Das Verfüllen der Kanalgräben darf erst nach Freigabe durch den Sachverständigen erfolgen.

Bei Zuwiderhandlungen wird festgelegt, dass die Kanalleitungen wieder freigelegt werden müssen, so dass die vorher beschriebenen Arbeiten des Sachverständigen durchgeführt werden können.

### **10.2 Oberflächenwasser-Anschlüsse**

Jede Parzelle erhält zur Ableitung des Oberflächenwassers eine Hausanschluss-Leitung mit Endschacht. Die Entwässerung erfolgt zu den vorhandenen oder neu zu verlegenden Oberflächenwasser-Kanälen.

### **10.3 Versickerung von Regenwasser aus Hofflächen**

Hinweis: Befestigte Hofflächen und Garagen-Zufahrten sollten nur mit versickerungsfähigen Belägen und entsprechend sickerfähigem Unterbau erstellt werden, um eine breitflächige Versickerung dieser Oberflächenwässer zu ermöglichen. Die Befestigung kann z.B. durch Schotter, Rasengitterplatten, Pflaster mit offenen Rasenfugen, durchlässigen Betonplatten oder ähnlichen Lösungen erfolgen.



#### 10.4 Versickerung von Regenwasser aus Dachflächen

Hinweis: 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.

#### 10.5 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

### 11. **LÄRMSCHUTZ**

Nördlich dieses Bebauungsplanes beginnt der ursprüngliche Dorfkern mit deutlichen dörflichen Strukturen. Laut Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet "MD" festgesetzt. Es sind dort nur „nicht wesentlich störende Betriebe“ vorhanden.

Im Bereich des neuen Baugebietes „Seilerberg West“ sowie im engeren Umfeld sind bereits einige nicht störende Betriebe vorhanden. Innerhalb des Baugebietes sind derzeit zwei konkrete Anfragen zur Errichtung von Gebäuden da, in denen nicht störende Betriebe (z.B. Heizungs-Installation) untergebracht werden sollen.

Infolge der oben genannten Gründe wird das neue Baugebiet „Seilerberg West“ als Mischgebiet „MI“ ausgewiesen. Aus dem angrenzenden Dorfgebiet „MD“ sind somit keine Belästigungen der Bewohner des neuen Baugebietes zu erwarten.

### 12. **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.

## **B) BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan "**SEILERBERG WEST**" der Gemeinde Aufhausen vom 31. November 2011, in der Fassung vom 16.04.2013.

### **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.

Vor allem der Ortsteil Aufhausen ist nach wie vor 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. Weiterhin liegt die zentrale Kläranlage von Aufhausen im Süden, so dass keine mechanischen Einrichtungen (Pumpwerke) zur Entwässerung notwendig sind.

Ein weiterer - und ganz wesentlicher Punkt - für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt in der Schaffung einer neuen Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 3, mit den Planstraßen A + B + C), die derzeit aufgrund privater Voraussetzungen (Erbteilung) ermöglicht werden kann. Zudem ist hier aus topografischen Gegebenheiten die einzige Möglichkeit, zwischen den Ost-West-Verbindungen „Nr. 1“ und „Nr.2“ eine zusätzliche Ost-West-Verbindung herstellen zu können. Weitere Erläuterungen dazu sind in den folgenden Abschnitten aufgeführt.

Hinzu kommt, dass durch die neue Ost-West-Verbindung „Nr. 3“ eine von der Hauptstraße in Aufhausen unabhängige Straßenverbindung für den gesamten südlich der Seidenbuschstraße liegenden Siedlungsteil geschaffen werden kann.

Zudem ist vor allem auch 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) kann aus topografischen Gründen (tiefer Gelände-Einschnitt parallel zur Straße „Seilerberg“) und der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Seilerberg“ erst wieder am Fuße des Südhanges geschaffen werden. Diese zweite Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 2) liegt ca. 220 m südlich der Seidenbuschstraße (Nr. 1), was eindeutig zu weit ist. Außerdem ist die Herstellung dieser Verbindung (Nr. 2) erst dann sinnvoll, wenn die Bautätigkeit im Süden weit genug vorgedrungen ist, um eine wirtschaftlich vertretbare Auslastung zu gewährleisten.

Durch die mit diesem Bebauungsplan mögliche neue Ost-West-Verbindung (Nr. 3) reduziert sich der Abstand auf ca. 110 m, so dass eine einigermaßen vernünftige Erschließung und spätere Nutzung möglich ist.

## **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 Aufhausen will deshalb die derzeitige Möglichkeit zur Erstellung dieser Straßenführung nutzen und die Voraussetzungen dazu durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichern.

Da bereits jetzt Anfragen nach gemischt zu nutzenden Grundstücken vorliegen, soll das neue Baugebiet insgesamt als Mischgebiet „MI“ ausgewiesen werden. Die Grundstücke sind entsprechend groß dimensioniert, ebenso sind Vorgaben für die Errichtung von Lager- oder Betriebshallen in den Festsetzungen enthalten. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Bauformen in etwa der vorhandenen Wohnbebauung bzw. auch den größeren Bautypen aus dem angrenzenden Dorfgebiet „MD“ anpassen und somit in das vorhandene Ensemble einfügen.

In Vorbesprechungen beim Landratsamt Regensburg wurden die Möglichkeiten für eine Bauland-Ausweisung im Ortsteil Aufhausen geprüft. Es bestand übereinstimmend die Meinung, dass eine Bebauung im Umfang des Bebauungsplanes „Seilerberg West“ grundsätzlich möglich ist.

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

## **3. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Gemeinde Aufhausen besitzt einen „wirksamen Flächennutzungsplan“. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt dort in den verschiedenen Nutzungsarten Dorfgebiet „MD“, Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallel-Verfahren geändert und den neueren Vorstellungen der Gemeinde Aufhausen angepasst. Die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird damit geschaffen und rechtlich gesichert.

#### 4. **NUTZUNGSART**

Aufgrund der Vorgaben aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufhausen wird der Bereich dieses Bebauungsplanes "Seilerberg West" mit folgender Nutzungsart ausgewiesen:

MI = Mischgebiet laut § 6 der BauNVO

#### 5. **BAUGRUND-EINSCHRÄNKUNGEN**

Südlich der neuen Planstraße „A“ liegt in ca. 250 m Entfernung der bis vor kurzem für die gemeindliche Wasserversorgung genutzte Tiefbrunnen „Schlappmühle“. Seit einigen Jahren bezieht die Gemeinde Aufhausen das Trinkwasser vom Wasserzweckverband „Süd“, so dass der Tiefbrunnen derzeit außer Betrieb ist.

Die Gemeinde Aufhausen will den Tiefbrunnen „Schlappmühle“ als Reserve aber weiterhin erhalten. Die Folge ist, dass die festgesetzten Wasserschutz-Gebiete dieses Tiefbrunnens nach wie vor in Kraft sind.

Die nördliche Grenze der Wasserschutz-Zone III verläuft in der neuen Planstraße „A“, so dass sich die südlich dieser Zonengrenze befindlichen Parzellen noch innerhalb der Wasserschutz-Zone III befinden.

Bei der damaligen Ausweisung der Schutzzonen wurden Auflagen festgesetzt, die u.a. auch die Bautätigkeit innerhalb der verschiedenen Schutzzonen betreffen. Diese Festlegungen für die Bebauung der Grundstücke sind im „Planwerk“ dieses Bebauungsplanes unter den „**Festsetzungen durch Text**“, Absatz 3 „Wasserschutz-Zone Tiefbrunnen Schlappmühle“ aufgeführt.

#### 6. **ERSCHLIESSUNG**

##### 6.1 **Öffentliche Erschließung**

Wie bereits angeführt liegt ein Hauptziel dieses Bebauungsplanes in der Schaffung einer weiteren Ost-West-Straßenverbindung (Nr. 3) zusätzlich zur Hauptstraße von Aufhausen (Nr. 1) und der im Süden liegenden Möglichkeit des Ausbaues (Nr.2).



Diese neue Ost-West-Verbindung mit den Planstraßen „A“+„B“+„C“ ist Teil des Bebauungsplanes. Sie erschließt das Baugebiet im Osten von der Straße „Seilerberg“ (neue und alte Straße Seilerberg) und im Westen von der ausreichend leistungsfähigen Straße „Etzweg“ aus.

Eine Erschließung des neuen Baugebietes über den Baderweg ist aus Sicht der Gemeinde nicht erwünscht. Der Baderweg ist sehr schmal und würde bei einer möglichen „Nutzung als Abkürzung“ zusätzlichen Verkehr in diese Straße bringen.

#### Abschluss Baderweg durch Wendepfanne mit Not-Zufahrt zur Straße „A“

Bei dieser Ausführung endet der „Baderweg“ im Süden in einer Wendepfanne mit 18,50 m Durchmesser. Bei diesem Durchmesser ist ein Wenden üblicher Pkw und Lkw, einschließlich der gebräuchlichen Müllfahrzeuge sowie Einsatz-Fahrzeuge der Rettungsdienste und Feuerwehren, problemlos möglich.

Als Verbindung zur Planstraße „A“ wird ein Straßenbereich als Notzufahrt ausgebaut und zur Trennung „Baderweg / Planstraße A“ durch umlegbare Pfosten abgeschlossen. Diese Pfosten erhalten eine „Feuerwehr-Sperrung“, so dass Rettungsdienste und Feuerwehren im Einsatz nicht behindert werden.

#### 6.2 Nichtöffentliche Erschließung

In diesem Baugebiet sind keine "Nichtöffentlichen Erschließungen" vorgesehen.

#### 6.3 Straßen-Ausbau

Der Ausbau-Standard der einzelnen Straßen ist bei den Regel-Querschnitt 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. Straßen-Querschnitte, Aufteilung der Multifunktionsstreifen in öffentliche Kfz-Stellplätze und Grünbereiche, die Lage von Bäumen, Straßenbeleuchtung usw. werden durch diesen Bebauungsplan nur vorgeschlagen aber nicht endgültig festgesetzt.

#### 6.4 Straßen-Anbindung an die Ortsstraße „Seilerberg“

Wegen der schwierigen Anbindung (Ausrundungsradien, Gradienten-Neigung, Höhenlage der Straßen „Seilerberg neu und alt“) wurde aufgrund eines Vorentwurfes festgestellt, dass die neue Planstraße „A“ nur über die alte Straße „Seilerberg“ zur neuen Straße „Seilerberg“ angeschlossen werden kann.

Bei dieser Lösung können alle Straßen weiterhin wie bisher befahren werden. Aufgrund der Topografie wird bei der Ausfahrt aus dem neuen Baugebiet ein Abbiegen nach Süden in die alte Seilerberg-Straße verboten. Es wird dort das entsprechende Verkehrszeichen „links abbiegen verboten“ aufgestellt.

Für diese schwierige Anbindung muss eine exakte Straßenplanung erstellt und dem Bebauungsplan als Beilage angefügt werden. Dies ist unabdingbar, da nur dadurch der Grundstücksbedarf (Straße, Böschungen, Aufschüttungen etc.) genau ermittelt werden kann.

Diese Straßen-Planung (Geländeaufnahmen, Lageplan, Höhenplan) wird nach der Entscheidung, dass der Bebauungsplan in der vorgelegten Art aufgestellt werden kann, ausgeführt und bei der erneuten Auslegung des Bebauungsplanes beigelegt.

## **7. GRÜNORDNUNG**

### 7.1 Hinweis

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

### 7.2 Straßenbereich

Die neuen Planstraßen "A"+ "B" erhalten einen multifunktionalen Seitenstreifen, der neben dem ruhenden Verkehr auch der Begrünung und Gliederung des Straßenbildes dient. Vorgesehen sind in jeder Grüninsel Rasenflächen, niedrige Büsche sowie ein hochstämmiger Baum.

### 7.3 Öffentliche Grünflächen

#### a) Allgemeine Angaben

Bei dieser Ausführung endet der „Baderweg“ im Süden in einer Wendeplatte mit 18,50 m Durchmesser. Bei diesem Durchmesser ist ein Wenden üblicher Pkw und Lkw, einschließlich der gebräuchlichen Müllfahrzeuge sowie Einsatz-Fahrzeuge der Rettungsdienste und Feuerwehren, problemlos möglich.

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan als Grundsatzzeichnung enthalten. Die Art der Bepflanzung und sonstigen Bearbeitungen werden im Zuge der späteren Erschließung durch einen Fachplaner noch genau definiert.

#### b) Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wird im Bereich dieses Baugebietes nicht angelegt. Die nächsten Kinderspielplätze für die Altersgruppe bis 12 Jahren befinden sich in ca. 350 m Entfernung im westlich gelegenen Baugebiet „Hirtäcker“ sowie in ca. 400 m Entfernung auf dem Grundstück Flnr. 917 in der Nähe der Schule.

### c) Straßen-Einmündung der Planstraße „A“ in die Ortsstraße „Seilerberg“

Die im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße „A“ in die Straße „Seilerberg“ notwendigen Böschungen sind zum Teil bereits vorhanden (zwischen alter und neuer Straße „Seilerberg“) oder müssen aufgrund der Topografie (südlich und nördlich der Planstraße „A“) neu angelegt werden.

Aufgrund der vielen Zwangspunkte kann die Trasse der neuen Planstraße „A“ im Einmündungsbereich nur in geringem Umfang geändert werden. Dadurch ist es unumgänglich, einen Teil des vorhandenen alten Baumbestandes zu entfernen.

Dieser alte Baumbestand wurde nach Baumart und Baumgröße aufgemessen und im Plan eingezeichnet. In einer Liste unter Punkt 9 der „Festsetzungen durch Text“ sind alle Angaben zum alten Baumbestand aufgeführt.

Als Ersatz werden in den Grünflächen an beiden Seiten der Planstraße „A“ neue Bäume gepflanzt. Diese Neu-Pflanzungen sind als Grundsatz-Angaben im Plan enthalten, wobei Lage und die Baumart im Zuge der Erschließungs-Maßnahmen endgültig festgelegt werden

## 7.4 Öffentliche Rand-Eingrünung

Eine öffentliche Ortsrand-Eingrünung ist durch die Besonderheit dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Im Osten, Norden und Westen sind bestehende Bebauungen mit Gärten etc. vorhanden. Im Süden soll später weitergebaut werden, so dass eine umfangreiche Ortsrand-Eingrünung wie eine Trennlinie zwischen den Bauflächen stehen würde.

Außerdem werden die Gärten in der Regel durch die Eigentümer sowieso mit dichten Rand-Eingrünungen versehen, so dass der gewünschte Effekt vorübergehend a auch dadurch erreicht wird.

## 7.5 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

Im nördlich gelegenen Bereich dieses Bebauungsplanes liegt der alte Dorfkern mit der Festsetzung "MD" (Dorfgebiet). Es sind dort noch praktizierende Landwirte tätig.

Das neue Baugebiet sieht die Festsetzung „MI“ vor, da bereits Anfragen für eine Mischbebauung entsprechend den Festlegungen eines MI-Gebietes vorliegen. Da die beiden Baugebiete in den Emissionen gleichgestellt sind, müssen im neuen Baugebiet keine Maßnahmen zum Lärmschutz festgelegt werden.

## 8.2 Emissionen aus der Landwirtschaft

Im Norden des neuen Baugebietes befindet sich direkt angrenzend einer der noch praktizierenden landwirtschaftlichen Betriebe (Flst.-Nr. 60) mit Tierhaltung. Besondere Beeinträchtigungen der geplanten Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) sind aus diesem Betrieb aufgrund der dortigen Gebäudestellung nicht zu erwarten.

Südlich und westlich des Baugebietes liegen Felder, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung dieser Nutzflächen ist mit Immissionen (wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen), die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

Die künftigen Grundstücks-Eigentümer werden ausdrücklich auf die Folgen und Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hingewiesen.

## 9. **VER- UND ENTSORGUNG**

### 9.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Aufhausen besitzt eine eigene Wasserversorgung. Die Anlagen werden derzeit 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 wie auch die Druckverhältnisse im künftigen Rohrnetz des Neubau-Gebietes.

### 9.2 Abwasser

Die Gemeinde Aufhausen besitzt ein öffentliches Abwasser-Kanalnetz in den Ortsteilen Aufhausen und Petzkofen mit eigener Kläranlage im Süden von Aufhausen. Grundsätzlich erfolgt die Abwasserbeseitigung im Misch-System, wobei in verschiedenen Bereichen noch zusätzlich getrennte Regenwasserkanäle vorhanden sind. Das neue Baugebiet „Seilerberg West“ wird im Trennsystem entwässert. Soweit noch nicht vorhanden, müssen in den alten Straßen u.U. neue Oberflächenwasser-Kanäle verlegt werden. Diese möglichen Neuanlagen werden nicht nur für den Bereich dieses Bebauungsplanes benötigt. Sie dienen allgemein für die Trennung bereits vorhandener oder noch zu erstellender Baugebiete (Erweiterung im Süden).



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. Zur Ausführung siehe auch "Festsetzungen durch Text".

### 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 StraÙe- 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 StraÙe- 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 ErschließungsstraÙen gut zu erreichen. Weitere Angaben zur Verbindung des neuen Baugebietes mit dem Baderweg (Wendeplatte) siehe Punkt 9.5 der Begründung.

## 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, einschließlich eines mittelgroßen Supermarktes, sind in Aufhausen vorhanden, ein größerer Supermarkt in Sünching. Die Einkäufe für den täglichen Gebrauch sind somit relativ ortsnah möglich.

### 10.2 Schulen

Die Gemeinde Aufhausen ist Mitglied des Schulverbandes Aufhausen-Pfakofen. Die Schulgebäude sind so groß, dass derzeit weder im Grund- noch im Hauptschulbereich durch das neue Plangebiet Baumaßnahmen notwendig werden.

### 10.3 Öffentliche Spielflächen

In ca. 250 m Entfernung liegt der erst vor einigen Jahren angelegte Festplatz, in dessen Bereich auch derartige Einrichtungen vorhanden sind. Der Spielplatz ist für Kinder bis 14 Jahre ausgelegt und kann vom neuen Baugebiet über die kaum frequentierte Straße entlang des Friedhofes problemlos und sicher erreicht werden.

Die Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes im Bereich dieses Bebauungsplanes wird deshalb vom Gemeinderat nicht für notwendig erachtet.

### 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 Einsatzfall eine schlagkräftige Brandbekämpfung bereits mit eigenen Kräften möglich ist.

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

### 11.2 Zweiter Rettungsweg aus Gebäuden

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dürfen nur Gebäude des Bautyps "E + D" bzw. "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 (je nach Hangneigung) über dem umliegenden Gelände. Aus den genannten Gründen sind die tragbaren Leitern der Feuerwehren als Rettungsgeräte zur Sicherstellung des "Zweiten Rettungsweges" aus Gebäuden 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 werden nach Abschluss der derzeit laufenden Wasserleitungsarbeiten 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**

Die Gemeinde Aufhausen beabsichtigt für das Gebiet dieses Bebauungsplanes ein amtliches Umlegungsverfahren durchzuführen, um eine gerechte Aufteilung der Einlageflächen zu erreichen.

Einen Teil des Rohbaulandes wird die Gemeinde erwerben, um durch den Verkauf von eigenen Parzellen Einfluss auf die Bauland-Preisgestaltung nehmen zu können.

Der Verkauf der übrigen Bauland-Flächen erfolgt auf privater Basis durch die derzeitigen Eigentümer der Grundstücke.

### **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).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 des Denkmalschutzgesetzes zu beantragen.

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 Öffentliche Flächen

Aufgrund einer Interessen-Abwägung stimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Ausweisung dieses Baugebietes nur dann zu, wenn bauvorgreifende Ausgrabungen im Bereich der künftigen Straßen durchgeführt werden, um mögliche Boden-Denkmäler umfassend dokumentieren zu können. Die Kosten für diese Grabungen muss die Gemeinde übernehmen.

#### 13.3 Bautätigkeit allgemein

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereiche der geplanten Baufläche durchzuführen. Dienststelle BLfD Regensburg: 93047 Regensburg, Keplerstraße 1, Telefon 0941/53153.

Entsprechend dem Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD durchzuführen.

Die Erdarbeiten der geplanten Baumaßnahme dürfen erst begonnen werden, wenn evtl. Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Kosten für die Ausgrabungen und Dokumentationen müssen durch den jeweiligen Grundstücks-Eigentümer getragen werden.



#### 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	Zweiggriffeliger 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 Aufteilung aller Flächen ergibt folgende % - Anteile für die einzelnen Fraktionen:

### 15.1 Bauparzellen

Parzelle 1	762,00 m2		
Parzelle 2	972,00 m2		
Parzelle 3	674,00 m2		
Parzelle 4	673,00 m2		
Parzelle 5	535,00 m2		
Parzelle 6	777,00 m2		
Parzelle 7	705,00 m2		
Parzelle 8	1645,00 m2		
	-----		
Bauparzellen	6.743,00 m2	<b>6.743,00 m2</b>	<b>61,25 %</b>

### 15.2 Neue Straßen

#### a) Neue Straßen - Fahrbahnen

Planstraße "A"	924,00 m2		
Planstraße "B"	91,00 m2		
Planstraße "C"	582,00 m2		
Planstraße "D"	163,00 m2		
	-----		
Fahrbahnen	1.760,00 m2	1.760,00 m2	15,99 %

#### b) Neue Straßen - Nebenflächen

Gehwege	311,00 m2		
Multistreifen	243,00 m2		
Berme (Fläche 11)	34,00 m2		
	-----		
Nebenflächen	588,00 m2	588,00 m2	5,34 %
		-----	-----
Neue Straßenflächen gesamt		<b><u>2.348,00 m2</u></b>	<b>21,33 %</b>

**15.3 Alte Straßenflächen**

Alte Straße „Seilerberg“	165,00 m2		
Neue Straße „Seilerberg“	434,00 m2		
	-----		
Alte Straßenflächen	599,00 m2	<b><u>599,00 m2</u></b>	<b>5,44 %</b>

**15.4 Neue Grünflächen**

Fläche 10	193,00 m2		
Fläche 12	130,00 m2		
Fläche bei Wendeplatte	17,00 m2		
Fläche bei Wendeplatte	54,00 m2		
	-----		
Bauparzellen	394,00 m2	<b><u>394,00 m2</u></b>	<b>3,58 %</b>

**15.5 Alte Grünflächen**

Fläche 13	347,00 m2		
Fläche 14	297,00 m2		
	-----		
Bauparzellen	644,00 m2	<b><u>644,00 m2</u></b>	<b>5,85 %</b>

**15.6 Private Grünflächen**

Fläche 9	281,00 m2		
	-----		
Bauparzellen	281,00 m2	<b><u>281,00 m2</u></b>	<b>2,55 %</b>

**Gesamtfläche Bebauungsplan**

	-----		
		<b>11.009,00 m2</b>	<b>100,00 %</b>
	=====		=====

Lappersdorf, 16.04.2013

Dipl.-Ing. FH Erich Zankl  
Architekt







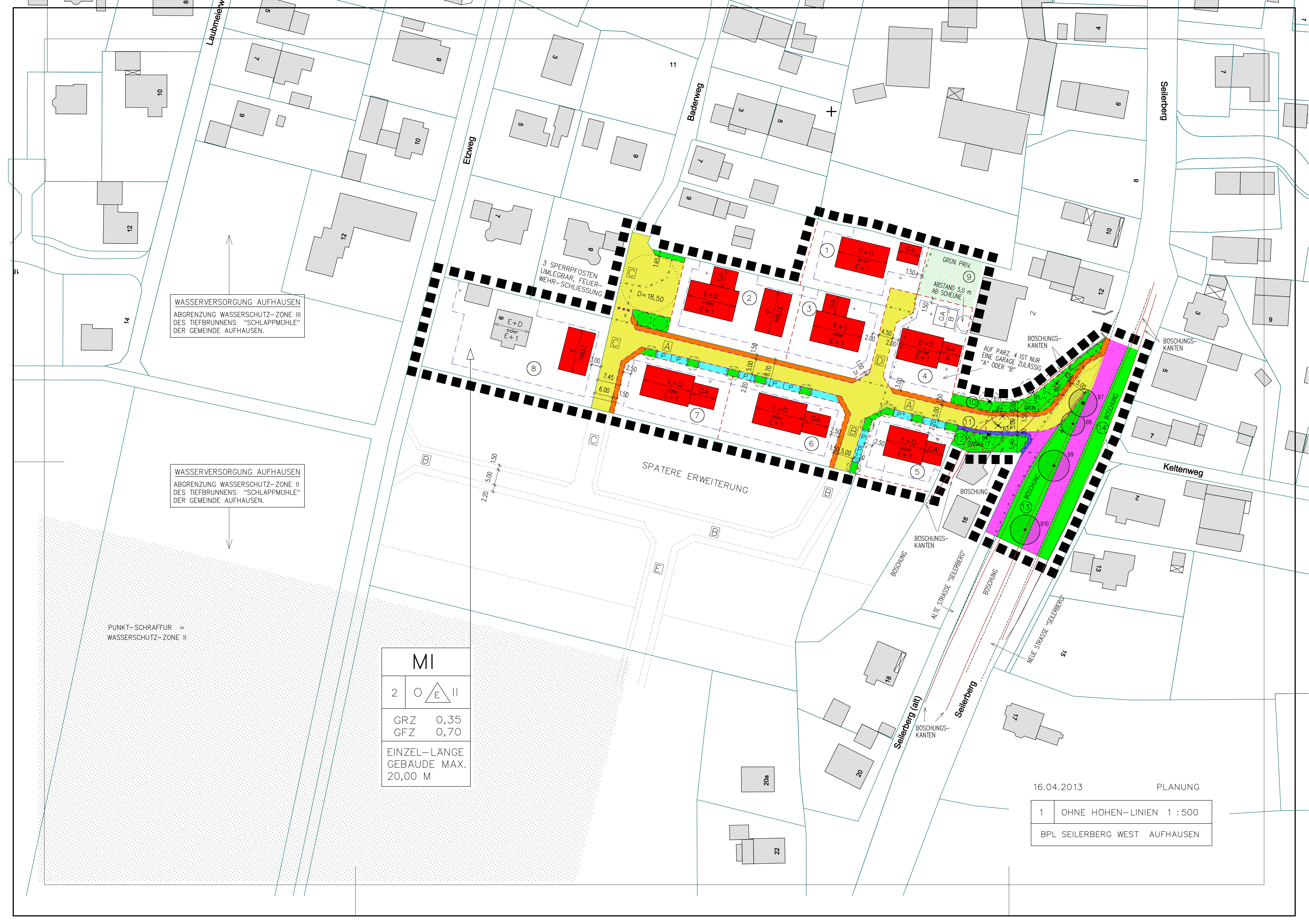
WASSERVERSORGUNG AUFHAUSEN  
 ABGRENZUNG WASSERSCHUTZ-ZONE III  
 DES TIEFBRUNNENS "SCHLAPPMÜHLE"  
 DER GEMEINDE AUFHAUSEN.

WASSERVERSORGUNG AUFHAUSEN  
 ABGRENZUNG WASSERSCHUTZ-ZONE II  
 DES TIEFBRUNNENS "SCHLAPPMÜHLE"  
 DER GEMEINDE AUFHAUSEN.

PUNKT-SCHRAFFUR =  
 WASSERSCHUTZ-ZONE II

MI	
2	O $\triangle$ E II
GRZ	0,35
GFZ	0,70
EINZEL-LANGE GEBÄUDE MAX. 20,00 M	

16.04.2013 PLANUNG  
 1 OHNE HOHEN-LINIEN 1 : 500  
 BPL SEILERBERG WEST AUFHAUSEN



3 SPERRPFOSTEN  
 UMLEGBAR, FEUER-  
 WEHR-SCHLIESSUNG

SPÄTERE ERWEITERUNG

GRUN PRIV.  
 ABSTAND 5,0 m  
 AB SCHEUNE

AUF PARZ. 4 IST NUR  
 EINE GARAGE ZULASSIG  
 "A" ODER "B"

BOSCHUNG

BOSCHUNG

ALTE STRASSE "SEILERBERG"

SEILERBERG (alt)

SEILERBERG

NEUE STRASSE "SEILERBERG"





GEMEINDE AUFHAUSEN  
LANDKREIS REGENSBURG, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**Umweltbericht**  
mit  
**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**  
zum

**BEBAUUNGSPLAN**  
mit integriertem Grünordnungsplan

„Seilerberg - West“  
Mischgebiet (MI)

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: 16.04.2013

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG.  
( MI Seilerberg – West )  
GEMEINDE AUFHAUSEN**

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

Plan 1:      Eingriffsregelung in der Bauleitplanung      Anlage

---

## TEIL A: UMWELTBERICHT mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Kurzbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Es wird auf die Herleitung und Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Planteil Pl. Nr. 3745-1 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.

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 kleineres Baugebiet zu realisieren. Es sollen insgesamt 8 Parzellen für freistehende Einzelhäuser (max. 2 Wohnungen je Gebäude) geschaffen werden.

Die Gesamtfläche ist ca. 1,1 Hektar.

Bei den Planungsflächen handelt es sich überwiegend um derzeitige landwirtschaftliche Flächen (Acker). Ein kleinerer Teil ist bereits Gartengrundstück, teils stark gehölzbestanden, weitere Teile sind bereits Straßengrundstücke. Insbesondere im Osten wird für den Anschluß an die Haupterschließung (Straße „Seilerberg“) bisherige ortsbildprägende Grünfläche (Gehölzbestand an einem landwirtschaftlichen Anwesen) und bisherige Straßenfläche (alte und neue Seilerbergstraße) in den Planungsbereich einbezogen.

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“. Es besteht der Eindruck, dass diese Entwicklung entlang des Baderwegs, eines

geschotterten Weges, der einigen Parzellen bereits als Erschließungsweg dient, in die Landschaft hinaus weitergehen könnte.

Der bisherige Ortsrand ist nur teilweise mit ortsrandsbildenden Grünelementen ausgestattet. Er beeinflusst das Orts- und Landschaftsbild überwiegend nur östlich der geplanten Baulandentwicklung positiv.

Es besteht die Absicht, ein „Baufenster“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha geregelt zu entwickeln und mit zeit- und zukunftsweisenden Ver- und Entsorgungsanlagen auszustatten.

Da es in Aufhausen, bzw. für das geplante Baugebiet traditionell eine Nachfrage nach „Wohnen“ in Verbindung mit nicht-störendem Gewerbe gibt (z.B. Elektro-Kleingewerbe), soll das Gebiet als „Mischgebiet“ gem. BauNVO gewidmet werden.



*Luftbild mit Darstellung des geplanten Entwicklungsbereiches, o.M.*

*Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung; Bearbeitung: FLU Planungsteam*

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist aus der im Parallelverfahren betriebenen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seilerberg-West“ entwickelt.





Übersichtsplan: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seilerberg-West“ (Quelle: Architekturbüro Zankl, Regensburg) mit Geltungsbereich, Baufeldern und Anschluß/Erschließung nach Osten hin zum Seilerberg.



Vergrößert: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seilerberg-West“ (Quelle: Architekturbüro Zankl, Regensburg) mit Geltungsbereich, Baufeldern und Anschluß/Erschließung nach Osten hin zum Seilerberg.



Die Hapterschließung des neuen Baugebietes (sowie der weiteren, absehbaren Baulandentwicklung in Aufhausen südlich des derzeitigen Ortsrandes) soll nicht mehr von Norden her über nicht leistungsfähige Anliegerstraßen erfolgen, sondern in einer oder zukünftig mehreren Ost-Westverbindungen. Das gegenständliche Baugebiet erfolgt aus Nordosten über die Bachstraße und nach Südwesten über den Feldweg und von dort über bestehende innerörtliche Anliegerstraßen auf die Staatsstraße St 2125 (Ortsdurchfahrt).

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.



*Foto Bestand am Wendehammer Richtung Ost: Stadel = bereits außerhalb des Gebietes*



*Foto Bestand vom Wendehammer aus nach Südosten in Richtung Seilerbergstraße (nicht sichtbar)*



*Foto Bestand von Süden her (Verlängerung Etweg)*

#### Inhalt und Ziele der Bauleitplanung:

Mit dem Bauleitplanverfahren soll die Umsetzung von Mischbebauung (Wohnen mit nicht-störendem Gewerbe) ermöglicht werden. Gleichzeitig besteht die Absicht, eine geregelte städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteiles sicherzustellen und gleichzeitig ein leistungsfähiges Ost-West-Erschließungssystem zu beginnen, welches in weiteren zukünftigen Entwicklungsschritten dieses Ortsteiles noch ausgebaut werden wird. Die Gesamt-Entwicklungsfläche beträgt ca. 1,1 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).

### **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 Flächennutzungsplanänderungsverfahren und 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 Mischgebietes „Seilerberg – West“, besteht aus mehreren Flurnummern bzw. Teilen davon. Diese Flächen sind bisher überwiegend intensive landwirtschaftliche Fläche bzw. Ackerfläche. Kleinere Teile im Norden und im Osten des Gebietes sind bereits jetzt Gartenflächen und Verkehrsflächen. Ein Teil des Planungsgebietes ist Gehölz- und Gartenfläche innerhalb einer Landwirtschaftsfläche.

Natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild sind nur im Bereich westlich der alten Seilerbergstraße (Gehölzbestand) vorhanden.

Amtlicher Schutz (Naturschutzfläche, kartierter Biotop) oder gesetzlicher Schutz (§ 30 BNatSchG) liegt jedoch nicht vor.

#### **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“. Es ist darauf zu achten, insbesondere in den bisher bereits natürliche geprägten Bereichen (Grünzone westlich Seilerberg) die Versiegelung möglichst gering zu halten und den Bestand wo möglich zu erhalten. Insgesamt ist die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken um wo möglich in zukünftig öffentlichen oder privaten beriechen 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 Artenschutzes**

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.

Auch Beeinträchtigungen der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten werden überprüft.

Die Ackerflächen, auf denen das geplante Baugebiet zu liegen kommen soll, weisen derzeit keine natürlichen Strukturen auf. Die Flächen sind durch die mehrmalige Bearbeitung, die intensive Bewirtschaftung und die monatelange Vegetationslosigkeit im Winter als ganzjähriger Lebensraum schlecht geeignet. Ausnahme sind die Gehölzbestände westlich der Seilerbergstraße mit Umfeld um den Stadel.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und ggf. der Betroffenheit schutzwürdiger Arten erfolgten im Mai und im Juni 2012 floristische und faunistische Erhebungen.

Fazit ist, dass die geplante Bebauung, bzw. die damit verbundene Erschließung (überwiegend für Vögel, ggf. für Fledermäuse, welche jedoch nicht nachgewiesen werden konnten) zu einem Verlust an Brut- und Jagdraum führt. Allerdings gibt es ausreichend Flächen außerhalb des Planungsgebietes in die ausgewichen werden kann. Zudem ist darauf zu achten, dass trotz des Baus der Erschließungsanbindung des Baugebietes an die Seilerbergstraße durch die Gehölzfläche hindurch Teile dieses Bestandes und seiner Lebensräume (v.a. für Vögel) erhalten bleiben. Aufgrund der geringen Frequentierung der Erschließungsstraße ist damit zu rechnen, dass vorhandener Tier- Bestand bzw. Lebensraum teilweise verbleiben wird.

Viele Vogelarten, die jetzt am Ortsrand oder in der Grün/Gehölzfläche zu finden sind, werden später als Kulturfolger auch die ((im Vgl. zum jetzigen Acker strukturreicheren) zukünftigen Hausgärten frequentieren. Andere Arten können in die Umgebung ausweichen.

Reptilien oder Säugetiere haben derzeit eingeschränkte und periodische Lebens- oder Jagdreviere in der geplanten Baugebietsfläche mit Schwerpunkt in der Grünfläche um den Stadel.

Die Besiedlung mit Insekten und anderen Kleinlebewesen ist stark von der Jahreszeit und in den Ackerflächen vor allem von der Jahresfrucht in den Vegetationsmonaten abhängig. Von Spätherbst bis weit in das Frühjahr hinein bieten die Ackerflächen kaum oberirdischen Lebensraum.

**Fazit Artenschutz:**

*Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch diese Flächennutzungsplanänderung mit paralleler Aufstellung eines Bebauungsplanes liegen nicht vor.*

*Auch eine Beeinträchtigung der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist nicht gegeben.*



### **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 Mischgebiet „Seilerberg West“ 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.

Allerdings liegen die südlichen Teile des Planungsgebietes noch innerhalb der Schutzzone III des Brunnens/Wasserschutzgebietes „Schlappmühle“.



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 Seilerberg Aufhausen 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.

Die Schutzauflagen des Wasserschutzgebietes sind auch im zukünftigen Mischgebiet einzuhalten.

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.

Östlich des Planungsgebietes entlang des Seilerberges ist bereits traditionell Bebauung (überwiegend ehem. Hofstellen) 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.

Größer ist der Eingriff in das Landschaftsbild im Ostbereich der Planungsfläche, wo eine landschaftsprägende Grünfläche aus Großgehölzen für die Erschließungsstraße reserviert und entfernt wird. In diesem Bereich sind in der Umgebung noch weitere

ähnliche Strukturen vorhanden, die den Eingriff derzeit auffangen, die aber durch Entwicklung oder Nachverdichtung weiterer Flächen ebenfalls in Gefahr sind.



*Blick von Süden hinauf zur geplanten Mischgebietsfläche. Links die Straße ist die westliche Gebietsgrenze, das rosa Gebäude ist der bestand im Geltungsbereich, rechts davon ist der zur Entwicklung vorgesehene Bereich. Die Gebäude rechts liegen bereits weit südöstlich der Planungsflächen. Rechts im Hintergrund der prägende Grünbestand, der mit der Erschließung für die Anbindung der Planungsfläche an die Straße „Seilerberg“ teilweise überbaut und entfernt wird.*

#### Bewertung:

Die geplante Mischgebietsbebauung bildet einen neuen Baustein am südlichen Ortrand von Aufhausen. Es wird überwiegend derzeitige landwirtschaftliche Fläche überbaut.

Direkt nach Süden ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (auch angesichts der weiteren geplanten baulichen Schritte) eher gering, durch die Veränderung des prägenden Grünbereiches westlich der Straße am „Seilerberg“ 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 „Seilerberg – West“ ist mittel.*

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

#### Erholung

Das Planungsgebiet selbst hat keine, bzw. allenfalls eine geringfügige Bedeutung für die Erholung. Es ist allerdings eine „Überbrückungsstrecke“ von der Siedlung heraus in die Landschaft. Der bestehende Gehölz- und Grünbereich westlich des Seilerberges ist landschaftsprägend und hat daher eine Mitbedeutung für das Landschaftsbild. Dies wiederum wirkt sich mitbestimmend auf den Grad der Erholungsqualität auf.

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

#### Lärm

Ein Grund für die Bauleitplanung im Bereich „Seilerberg-West“ ist die Einleitung einer geänderten Erschließungssystematik im südwestlichen Bereich der Ortschaft Aufhausen: Südlich der Hauptstraße prägen bisher senkrecht hangabwärts führende, schmale, wenig leistungsfähige Straßen, bzw. feldwegeartige Erschließungen die Situation. Die absehbare weitere Entwicklung von Aufhausen nach Süden hin soll und darf zukünftig nicht über diese ungünstige und belastende Erschließungsrichtung bedient werden, sondern ab dem derzeitigen südlichen Ortsrand ist der Aufbau einer oder mehrerer Querverbindungen in Ost-Westrichtung mit Anbindung an leistungsfähige Nord-Südachsen (Seilerberg) anzustreben.

Durch das neue Baugebiet (allgemeines Wohngebiet), d.h. durch die zweckgerichtete Nutzung kommt es daher, weil die Erschließung von Osten her geplant ist, – 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 geplanten Mischgebiet hat sich an die geltenden Grenzwerte zu halten, welche die Bewohner im Mischgebiet ebenso vor übermäßigen Lärmeinwirkungen schützen als auch die Bewohner des anliegenden Allgemeinen Wohngebietes weiter nördlich (gleicher Schutzanspruch).

Im neuen Baugebiet gibt es für die zukünftigen Einwohner keine absehbaren Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung. Lärmquellen sind ausreichend weit entfernt. Der Baubetrieb westlich des Baugebietes liegt bereits jetzt an weiteren Wohngebieten und hat Auflagen hinsichtlich der Nutzung der Außenlagerflächen. Zudem grenzt er nicht direkt an das geplante Baugebiet an. 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 Mischgebiet entsteht, ist seit ca. 40 Jahren von der Ortsstraße aus als Wohn- und Mischsiedlung entstanden. Am Seilerberg gibt es seit noch längerer Zeit Hofstellen.

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 Mischgebiet 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.*

### **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 an den Stichstraßen aus Norden könnten dann (wie bisher auch bereits geschehen) im Zug von Einzelgenehmigungen entstehen und eine geregelte Erschließung sowie 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. 3745-1 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) werden mehrere verschiedene Wertkategorien bezüglich des Bestandes mit den Eingriffstatbeständen abgeglichen, Ausgleichsfaktoren und daraus abgeleitet Ausgleichsfläche 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 (Erhaltungsmaßnahmen von Bestandsstrukturen, Festsetzungen in privaten Bereichen, öffentliche Grünflächen im Planungsgebiet, Straßenbegleitgrün) sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes nach außen hin.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Erhalt prägender Grünstrukturen westlich der Straße „Seilerberg“

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 mittlerer Bedeutung (bestehende gehölzbestandene und landschaftsbildprägende Grünfläche) eingegriffen werden muß.

Teilflächen (vorhandene Straßen) werden auch wertneutral behandelt.

### **Fazit:**

Es ergibt sich für das Baugebiet „Seilerberg-West“ in Aufhausen bei einer geltungsbereichsfläche von ca. 1,1 Hektar ein Ausgleichsflächenbedarf (bei Aufwertung um eine ökologische Wertstufe) von 3.186 qm.

### **Ökologische Ausgleichsflächen**

Zur Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenermittlung siehe: Planunterlagen Nr. 3745-1 „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die ökologische Ausgleichsfläche liegt ca. 1200 m Luftlinie südwestlich der Eingriffsfläche (gepl. Mischgebiet „Seilerberg-West“) 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 Feuchtfäche 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 Feuchtfächen 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.



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

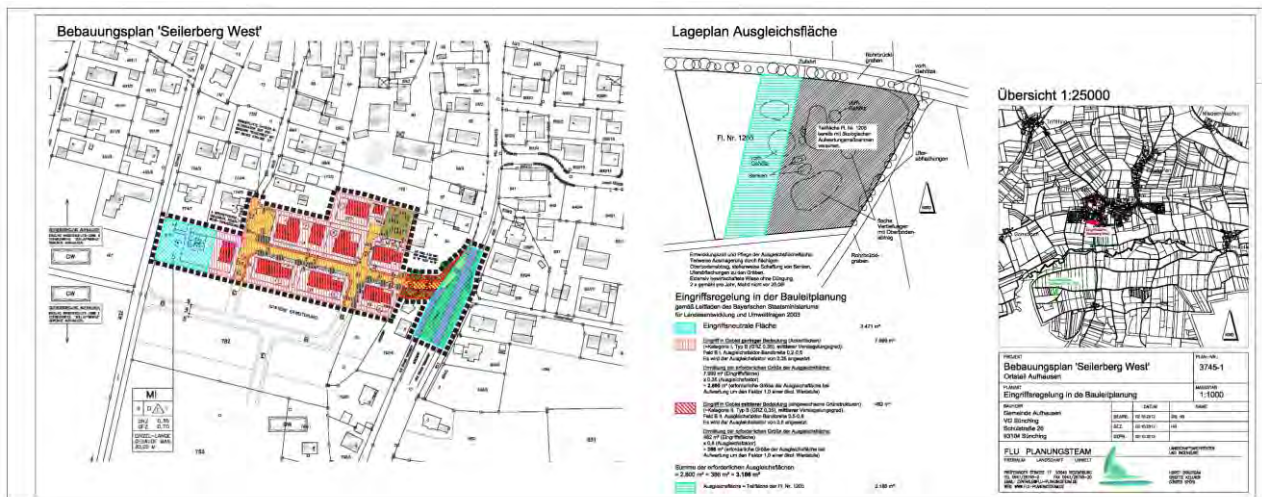
Die nunmehrige Ausgleichsfläche schließt sich westlich an diese bereits umgesetzten Bereiche bereits angelegter Ausgleichsflächen an. Die vorgesehenen Maßnahmen sind ebenfalls strukturverbessernde Gestaltungsmaßnahmen sowie die Nutzungsaufgabe.

Damit lassen sich die Eingriffe im Baugebiet „Seilerberg-West“ kompensieren.





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



Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ mit Herleitung und Darstellung der Ausgleichsfläche, Plan-Nr. 3745-1, o.M. Siehe Anlage

**Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die flächenbezogenen Ziele im Bereich „Seilerberg – West“, d.h. die geregelte städtebauliche Entwicklung und der Start eines geregelten Erschließungssystems in Ost-Westrichtung gibt es 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 die 4. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seilerberg – West“ 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**

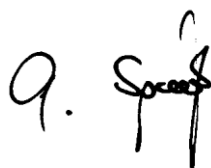
Die Umsetzung der geplanten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung der Gemeinde Aufhausen im Bereich „Seilerberg-West“ vor dem bestehenden Ortsrand nach Süden hin führt trotz vorgenommener Minimierungsmaßnahmen unvermeidlich bei Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter zu Veränderungen und nachteiligen 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: 16.04.2013

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 'Seilerberg West'



SERVISORUNG AUFHAUSEN  
ENZUNG WASSERSCHUTZ-ZONE II  
TEFBRUNNENS "SCHLAPPNÜLLE"  
GEMEINDE AUFHAUSEN.

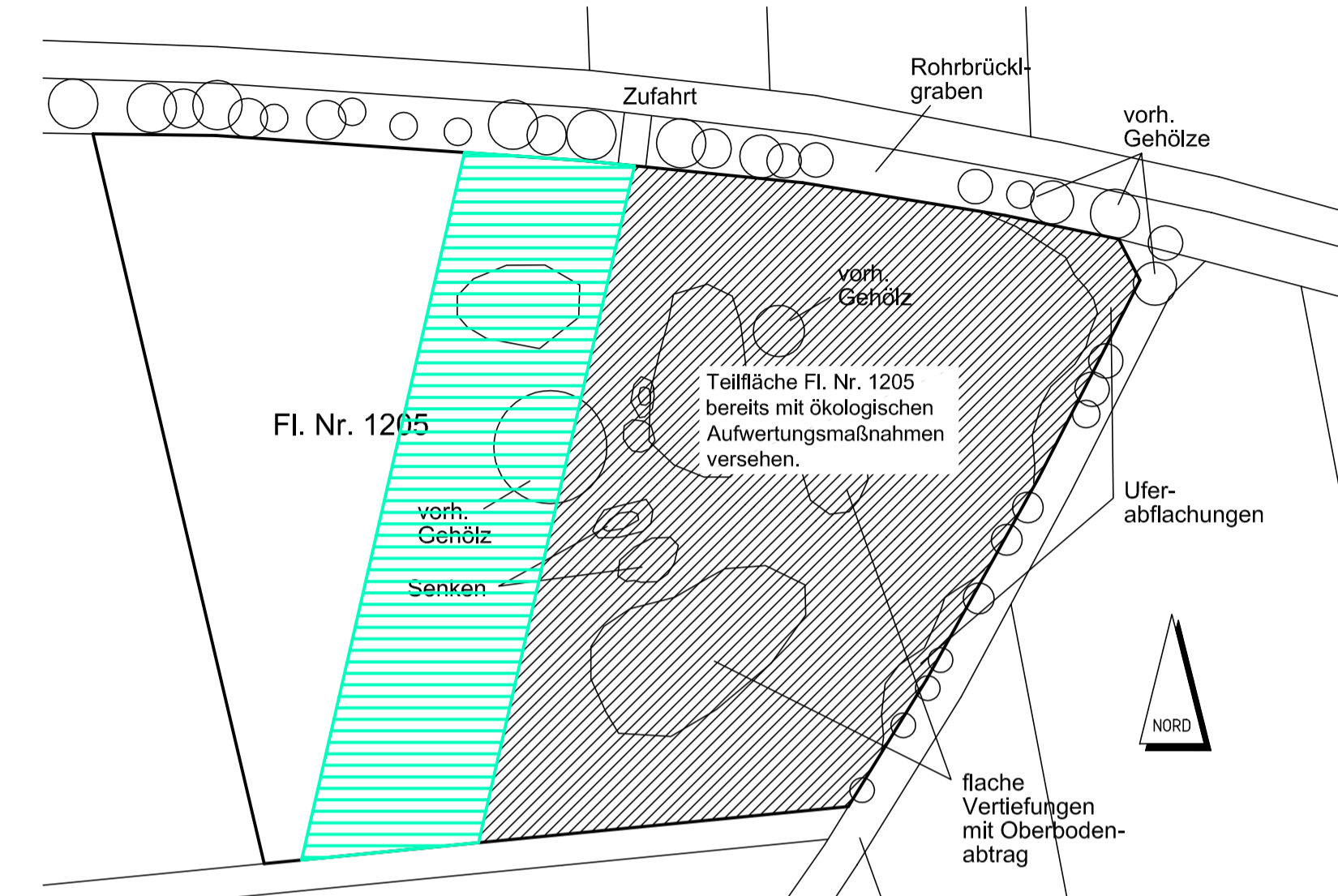
GW

SERVISORUNG AUFHAUSEN  
ENZUNG WASSERSCHUTZ-ZONE II  
TEFBRUNNENS "SCHLAPPNÜLLE"  
GEMEINDE AUFHAUSEN.

GW

<b>MI</b>	
2	O E II
GRZ 0,35	
GFZ 0,70	
EINZEL-LANGE GEBÄUDE MAX. 20,00 M	

# Lageplan Ausgleichsfläche



Entwicklungsziel und Pflege der Ausgleichsfläche:  
Teilweise Ausmagerung durch flächigen  
Oberbodenabtrag, stellenweise Schaffung von Senken,  
Uferabflachungen zu den Gräben.  
Extensiv bewirtschaftete Wiese ohne Düngung,  
2 x gemäht pro Jahr, Mahd nicht vor 25.06!

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums  
für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003

- Eingriffsneutrale Fläche 2.471 m<sup>2</sup>
- Eingriff in Gebiet **geringer** Bedeutung (Ackerflächen)  
(=Kategorie I, Typ B (GRZ 0,35), **mittlerer** Versiegelungsgrad).  
Feld B I, Ausgleichsfaktor-Bandbreite 0,2-0,5  
Es wird der Ausgleichsfaktor von 0,35 angesetzt.  
Ermittlung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche:  
7.999 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche)  
x 0,35 (Ausgleichsfaktor)  
= **2.800 m<sup>2</sup>** (erforderliche Größe der Ausgleichsfläche bei  
Aufwertung um den Faktor 1,0 einer ökol. Wertstufe) 7.999 m<sup>2</sup>
- Eingriff in Gebiet **mittlerer** Bedeutung (eingewachsene Grünstrukturen)  
(=Kategorie II, Typ B (GRZ 0,35), **mittlerer** Versiegelungsgrad).  
Feld B II, Ausgleichsfaktor-Bandbreite 0,5-0,8  
Es wird der Ausgleichsfaktor von 0,8 angesetzt.  
Ermittlung der erforderlichen Größe der Ausgleichsfläche:  
482 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche)  
x 0,8 (Ausgleichsfaktor)  
= **386 m<sup>2</sup>** (erforderliche Größe der Ausgleichsfläche bei  
Aufwertung um den Faktor 1,0 einer ökol. Wertstufe) 482 m<sup>2</sup>

Summe der erforderlichen Ausgleichsflächen  
= 2.800 m<sup>2</sup> + 386 m<sup>2</sup> = **3.186 m<sup>2</sup>**

- Ausgleichsfläche = Teilfläche der Fl. Nr. 1205 3.186 m<sup>2</sup>

# Übersicht 1:25000



PROJEKT		PLAN-NR.:	
<b>Bebauungsplan 'Seilerberg West'</b>		<b>3745-1</b>	
Ortsteil Aufhausen			
PLANART		MASSSTAB	
<b>Eingriffsregelung in de Bauleitplanung</b>		<b>1:1000</b>	
BAUHERR	DATUM	NAME	
Gemeinde Aufhausen	BEARB. 16.04.2013	GS, HB	
VG Sünching	GEZ. 16.04.2013	HB	
Schulstraße 26	GEPR. 16.04.2013		
93104 Sünching			
<b>FLU PLANUNGSTEAM</b>		LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND INGENIEURE	
FREIRAUM	LANDSCHAFT	UMWELT	
PROFENINGER STRASSE 17 93049 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	