



FASSUNG VOM 10.07.2013

EINBEZIEHUNGSSATZUNG § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über Wohnbebauung in der Gemeinde Todtenweis,
„Westlich der Langweider Straße, TF der Fl.Nr. 2155,
Gmkg. Todtenweis“

Inhalt

- Teil A Satzung Planzeichnung M 1:500
Planzeichnung M 1:1000
- Teil B Satzung Textteil
- Teil C Hinweise
- Teil D Begründung



Übersichtskarte - Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

TEIL A PLANZEICHNUNG



Planzeichnung Ausgleichsfläche Teil II ca. 180 m²
M 1:1000



Planzeichnung M 1:1000

LEGENDE

Festsetzungen

-  Geltungsbereich 1.580 m²
-  Baugrundstück
-  Oberkante Fertigfußboden
-  Baugrenze
-  Flächen für den Verkehr - Zufahrt
-  Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung
-  Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen Breite 4m - 2-reihige Pflanzung
-  Pflanzgebot Einzelbäume (Laubbäume): 3 Stck.

Ausgleichsfläche Teil I - innerhalb des Geltungsbereiches

-  Ausgleichsfläche ca. 190 m²
Anlage einer Extensivwiese (Obstwiese)
-  Pflanzgebot Obstbäume: 7 Stck.

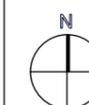
Ausgleichsfläche Teil II - extern auf der Flnr. 722, Gmkg. Rehling

-  Ausgleichsfläche ca. 180 m²
Anlage eines Uferandstreifens entlang des Gamlinggrabens
-  Pflanzgebot Strauchpflanzung: 6 Gruppen zu je 5-7 Stck.
mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen, die für den feuchten Bereich des Bachufers geeignet sind
-  Pflanzgebot Einzelbäume (Laubbäume), die für den feuchten Bereich des Bachufers geeignet sind: 5 Stck.

Hinweise

-  Bestand - landwirtschaftliche Halle
-  Wohngebäude (geplant) "für Betriebsleiter"
-  Flurstücksgrenzen Bestand
-  Nutzungsgrenzen Bestand
-  Vermaßung 4m

Projekt/ Planbezeichnung FASSUNG VOM 10.07.2013 Einbeziehungssatzung „Westlich der Langweider Straße, TF der Fl.Nr. 2155, Gmkg. Todtenweis“	Projektnummer
	Plannummer 02
	Gez. ch
Auftraggeber Herr Kilian Leopold 86447 Todtenweis	Datum gez. 10.07.13
	Datum gepr. 10.07.13
Planverfasser herb stadtplanung + landschaftsarchitektur <small>walter herb am berg 29 - 86672 thierhaupten fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49 walter.herb@t-online.de - www.herb-larc.de</small>	Maßstab 1:1000
	Planformat Din A3 (297x420mm)



Gemeinde Todtenweis

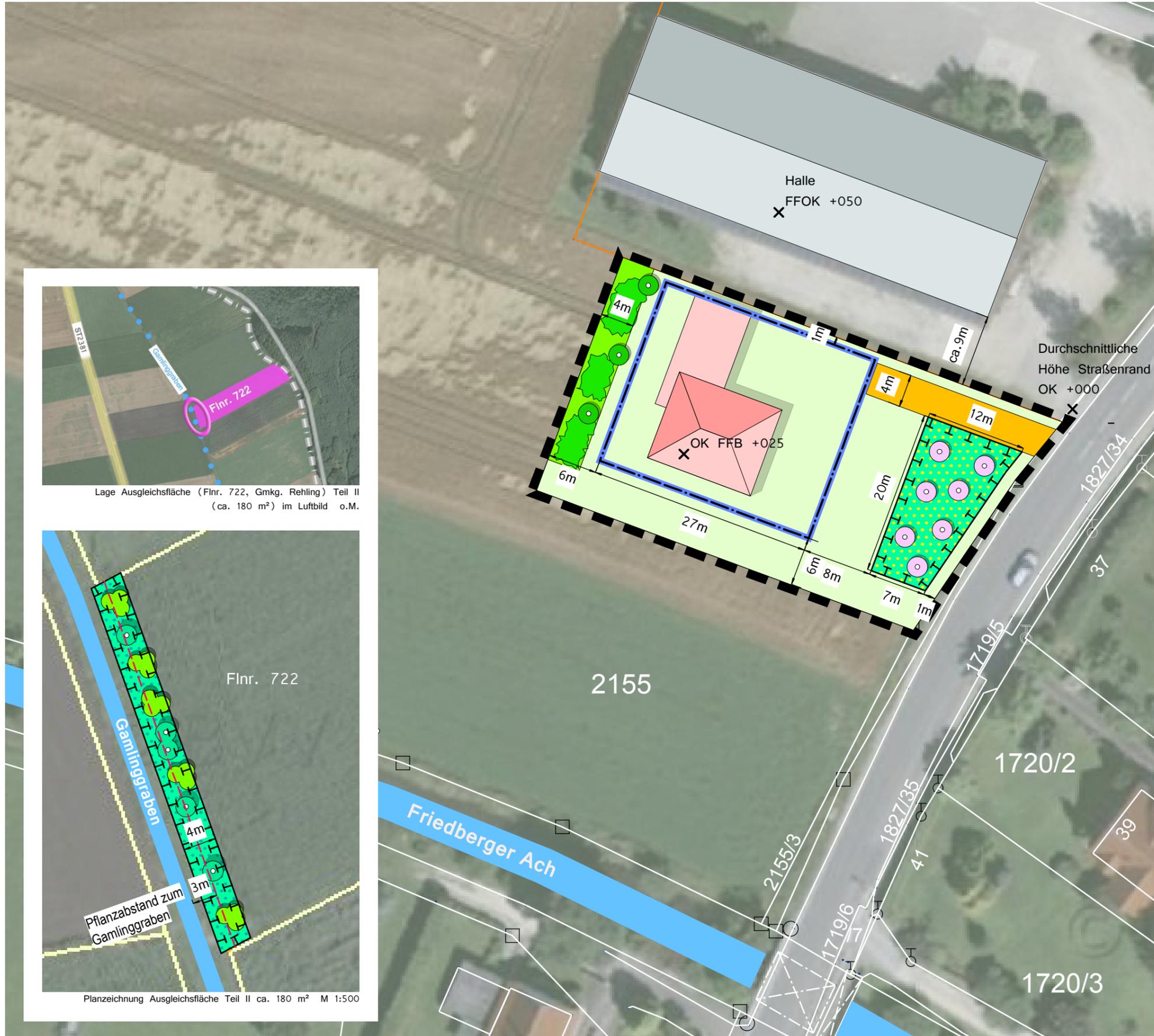
Todtenweis, den.....

.....

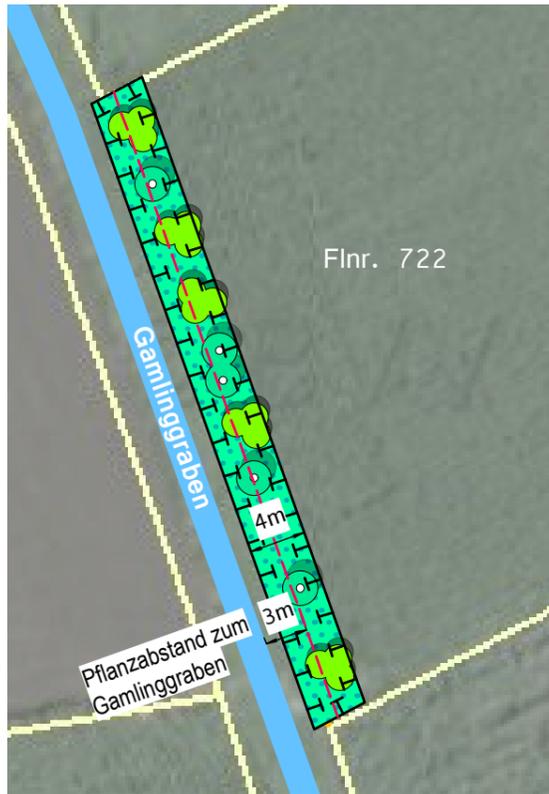
Thomas RiB
1. Bürgermeister



TEIL A PLANZEICHNUNG



Lage Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 722, Gmkg. Rehling) Teil II (ca. 180 m²) im Luftbild o.M.



Planzeichnung Ausgleichsfläche Teil II ca. 180 m² M 1:500

Planzeichnung M 1:500

LEGENDE

Festsetzungen

- Geltungsbereich 1.580 m²
- Baugrundstück
- Oberkante Fertigfußboden
- Baugrenze
- Flächen für den Verkehr - Zufahrt
- Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung
- Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen Breite 4m - 2-reihige Pflanzung
- Pflanzgebot Einzelbäume (Laubbäume): 3 Stck.

Ausgleichsfläche Teil I - innerhalb des Geltungsbereiches

- Ausgleichsfläche ca. 190 m²
Anlage einer Extensivwiese (Obstwiese)
- Pflanzgebot Obstbäume: 7 Stck.

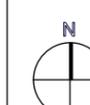
Ausgleichsfläche Teil II - extern auf der Fl. Nr. 722, Gmkg. Rehling

- Ausgleichsfläche ca. 180 m²
Anlage eines Uferrandstreifens entlang des Gamlinggrabens
- Pflanzgebot Strauchpflanzung: 6 Gruppen zu je 5-7 Stck. mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen, die für den feuchten Bereich des Bachufers geeignet sind
- Pflanzgebot Einzelbäume (Laubbäume), die für den feuchten Bereich des Bachufers geeignet sind: 5 Stck.

Hinweise

- Bestand - landwirtschaftliche Halle
- Wohngebäude (geplant) "für Betriebsleiter"
- Flurstücksgrenzen Bestand
- Nutzungsgrenzen Bestand
- Vermaßung

Projekt/ Planbezeichnung FASSUNG VOM 10.07.2013 Einbeziehungssatzung „Westlich der Langweider Straße, TF der Fl.Nr. 2155, Gmkg. Todtenweis“	Projektnummer
Auftraggeber Herr Kilian Leopold 86447 Todtenweis	Plannummer 01 Gez. ch
Planverfasser herb stadtplanung + landschaftsarchitektur <small>walter herb am berg 29 - 86672 thierhaupten fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49 walterherb@online.de - www.herb-larc.de</small>	Datum gez. 10.07.13 Datum gepr. 10.07.13
	Maßstab 1:500 Planformat Din A3 (297x420mm)



Gemeinde Todtenweis

Todtenweis, den.....

.....

Thomas RiB
1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

Über die Festsetzung von Grenzen für ein Vorhaben mit Wohnbebauung im Außenbereich im Anschluss und Zusammenhang an die örtliche Bebauung des Ortsteils Sand für eine Teilfläche der Flurnummer 2155 der Gemeinde Todtenweis.

Fassung vom 10.07.2013

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Einbeziehungssatzung:

**„Westlich der Langweider Straße, TF der Fl.Nr. 2155,
Gmkg. Todtenweis“**

§ 1 Inhalt der Satzung

Für die Teilfläche der Fl.Nr. 2155, Gmkg. Todtenweis, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 10.07.2013, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

§ 2 Geltungsbereich

Eine Teilfläche von etwa 1.580 m² des Grundstückes mit der Flurnummer 2155, Gemarkung Sand, wird für ein Vorhaben mit Wohnbebauung im Außenbereich im Anschluss an die bestehende Bebauung in der Gemeinde Todtenweis festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes und die Rahmenbedingungen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung ist auf der beiliegenden Planzeichnung vom 10.07.2013, Maßstab 1:500, gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1) Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2) Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ darf 0,3 nicht überschreiten.

3) Zulässige Geschosse

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (I+D und II).

4) Höhen der Gebäude

- a) Die Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen von der OK FFB.
- b) Die Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen, gemessen von der OK FFB bis Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut (Aussenkante).

Die OK FFB ist in der Planzeichnung festgelegt und darf max. 0,25 m über höchst bestehendem Straßenniveau entlang der Baugrundstücke liegen.

5) Dächer, Dachformen

- a) Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
- b) Für Nebengebäude sind zusätzlich Flach- und Pulldächer zulässig.

6) Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach der BayBO.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen der Teilfläche des Grundstückes 2155 wird im Westen eine Bepflanzung mit Einzelbäumen und Feldhecken festgesetzt (s. Lageplan).

Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen. Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m einzuhalten.

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen (Halb- und Hochstämme) sind insbesondere die folgenden heimischen Laubbäume und Sträucher zu bevorzugen.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Sträucher:

Kleinbäume und Großsträucher Wuchsklasse III		v.Str.,60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe

Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Sträucher klein/mittelgroß v.Str., 60-100

Rubus ssp.	-	Brombeer-, Himbeer-Wildarten
Rosa ssp.	-	Einheimische Wildrosen

Bäume:

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H., 3xv., StU 14-16

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Rosskastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnussbaum
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Bäume Wuchsklasse 2 mind. H., 3xv., StU 16-18

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastra	-	Holzbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsflächenbedarf mit einer Gesamtgröße von gerundet 370 m² notwendig.

Ausgleichsfläche 1:

Ein Teil dieser benötigten Fläche wird innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Fläche von 190 m² als extensiv genutzte Obstwiese angelegt.

Ausgleichsfläche 2:

Der zweite Teil der benötigten Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der FlNr. 722, Gmkg. Rehling, als Uferbegleitstreifen entlang des Gamlinggrabens mit einer Breite von ca. 4m und einer Gesamtgröße von 180 m² angelegt.

Die Herstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Todtenweis sowie einer Reallast zur Sicherung der Mahd zu Gunsten der Gemeinde Todtenweis zu sichern.

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Für die Ausgleichsfläche in Form einer Obstwiese ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Für die Ansaat ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden. Es ist darauf zu achten, ausschließlich autochthones Saatgut

zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist eine Extensivwiesenmischung z.B. Firma Rieger-Hofmann, RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Im Rahmen von Pflegemaßnahmen erfolgen ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 15.7, zweiter Schnitt nach Bedarf im September.

Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden). Es sind Obstbaumpflanzungen in Sorten vorzunehmen (s. Planzeichnung). Hierbei sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Für die Ausgleichsfläche in Form eines Uferbegleitstreifens entlang des Gamlinggrabens sind Strauchpflanzungen in Form von Gehölzgruppen zu je etwa 5-7 Sträuchern sowie Einzelbaumpflanzungen (s. Planzeichnung) vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, Gehölze zu verwenden, die für den feuchten Bereich eines Bachufers geeignet sind (s. Pflanzliste).

Es ist zu beachten, dass zur notwendigen Gewässerunterhaltung Anpflanzungen erst mit einem Mindestabstand von 3 m zum Gamlinggraben errichtet werden dürfen.

Pflanzliste:

Sträucher für den feuchten Bereich des Bachufers:

Mindestqualität		v.Str., 60-100
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume für den feuchten Bereich des Bachufers:

Mindestqualität		mind. H., 3xv., StU 14-16
Alnus glutinos	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Populus alba	-	Silberpappel
Populus nigra	-	Schwarzpappel
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Quercus robur	-	Stieleiche

§ 6 Bekanntmachung und Inkrafttreten

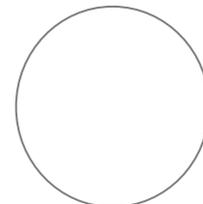
Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Todtenweis, den

.....

Thomas Riß

1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.07.2012 die Aufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

am 25.03.2013

Vorentwurf

2. Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) nach § 3 Abs. 1 BauGB

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger)

vom 26.03.2013 bis 29.04.2013

b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 26.03.2013 bis 29.04.2013

c) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

vom 26.03.2013 bis 29.04.2013

Entwurf

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf gebilligt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 08.05.2013

4. Beteiligung am Entwurf

a) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 23.05.2013 bis 24.06.2013

b) Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

vom 23.05.2013 bis 24.06.2013

5. Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 10.07.2013

6. Satzungsbeschluss

am 10.07.2013

7. Mitteilung der Prüfergebnisse an Beteiligte nach § 3 Abs. 2

am 18.07.2013

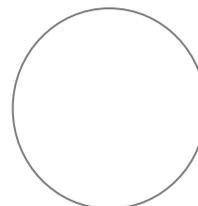
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am

Todtenweis, den

.....
Thomas Riß

1. Bürgermeister



TEIL C HINWEISE

1. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Langweider Strasse.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Umgriff der Ortsrandsatzung nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

6. Abfall

Alle Gefäße zur Abfallentsorgung sind zur Langweider Straße zu bringen.

TEIL D BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ÜBERGEORDNETE ZIELE

- REGIONALPLAN AUGSBURG (9)
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- ARTEN UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM ABSP
- DENKMALSCHUTZ

1.2 BESTANDSBESCHREIBUNG

- RÄUMLICHE LAGE
- NATURRAUM
- GEOLOGIE, BODEN UND HYDROLOGIE
- POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION
- LANDNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN
- TOPOGRAPHIE UND LANDSCHAFTSBILD

2. EINGRIFFSREGELUNG

1. LAGE UND BESTANDSSITUATION

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Die Gemeinde Todtenweis liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg. Als Vermerk ist an dieser Stelle anzufügen, dass das Gemeindegebiet aufgrund des Entwurfes eines neuen Landesentwicklungsprogramms zukünftig dem „ländlichen Raum“ zugeordnet wird. Dazu gibt es bereits einen Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2012.

Das Plangebiet grenzt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Lechauwald, Lechniederung und Lechleite“.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen F-Plan ist die Fläche der FlNr. 2155 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist zudem noch Ortsrandeingrünung eingezeichnet.

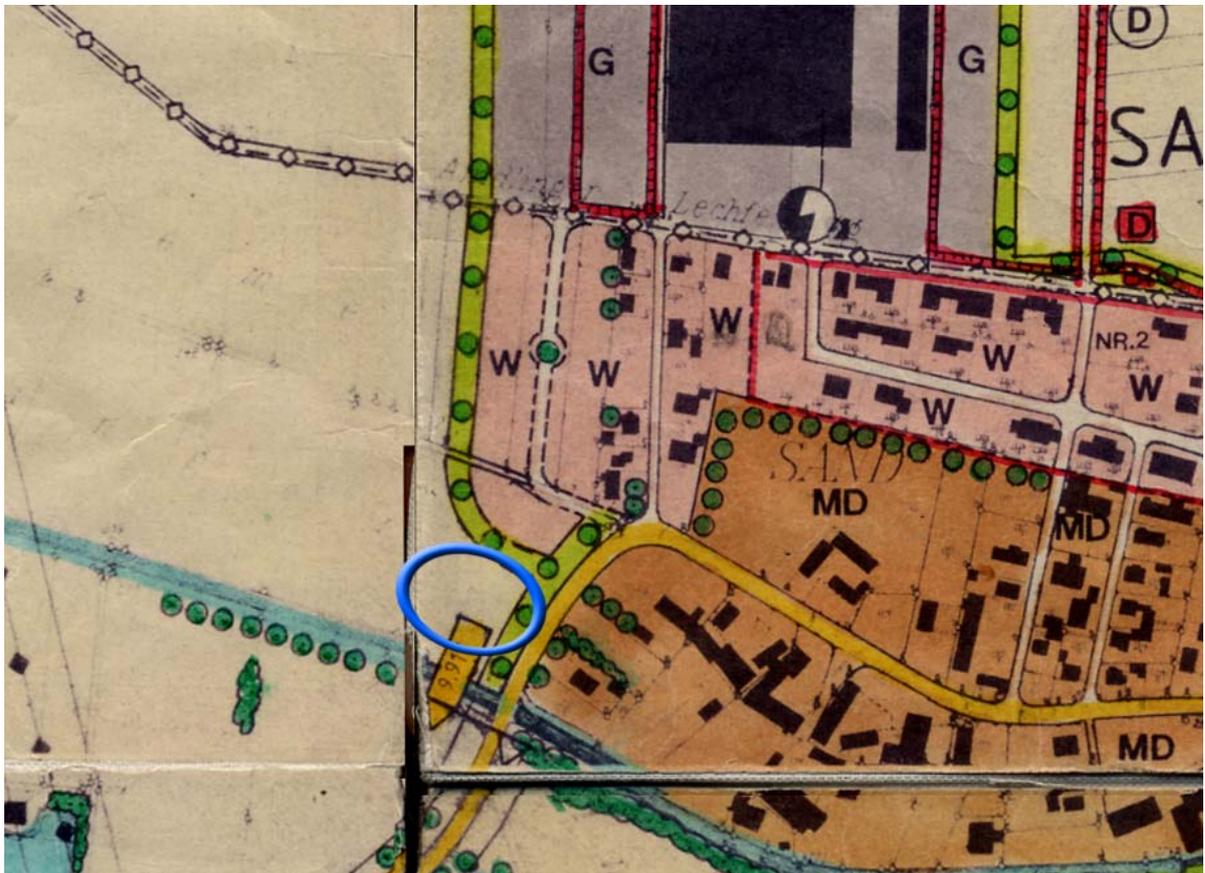


Abb. 1: Ausschnitt F-Plan der Gemeinde Todtenweis o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

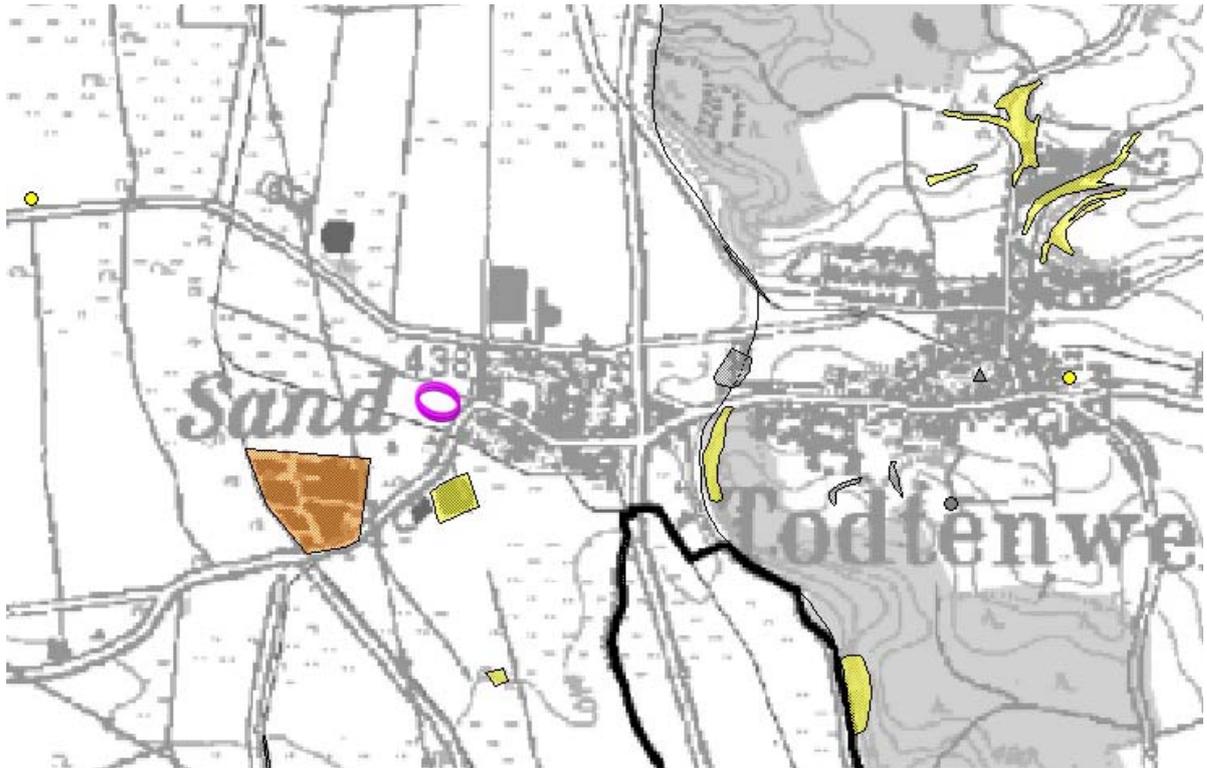


Abb. 2: Ausschnitt ABSP Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (das Plangebiet ist magentafarben markiert)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert. Im Plangebiet ist kein kartiertes Biotop erfasst. Auch im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

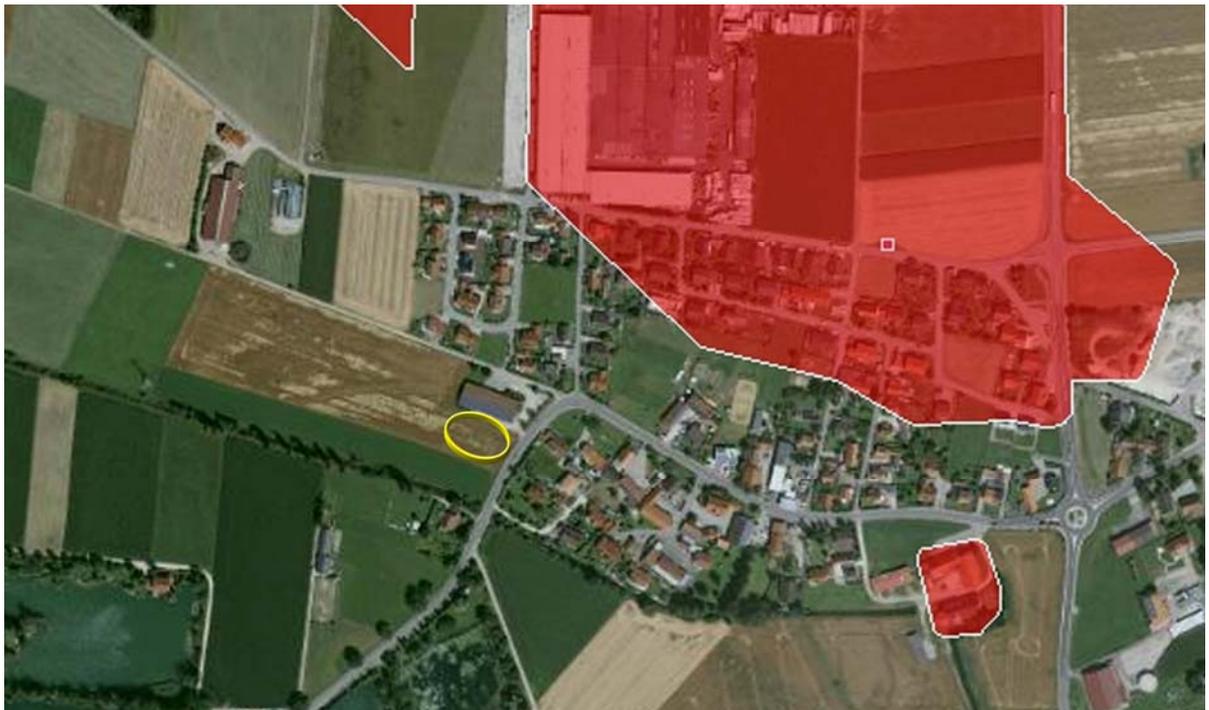


Abb. 3: Ausschnitt aus dem online-Kartendienst DenkmalViewer Bayern o.M. Bodendenkmäler sind rot markiert, das Plangebiet gelb

Im Plangebiet, oder im unmittelbaren Nahbereich davon, ist kein Bodendenkmal verzeichnet.

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

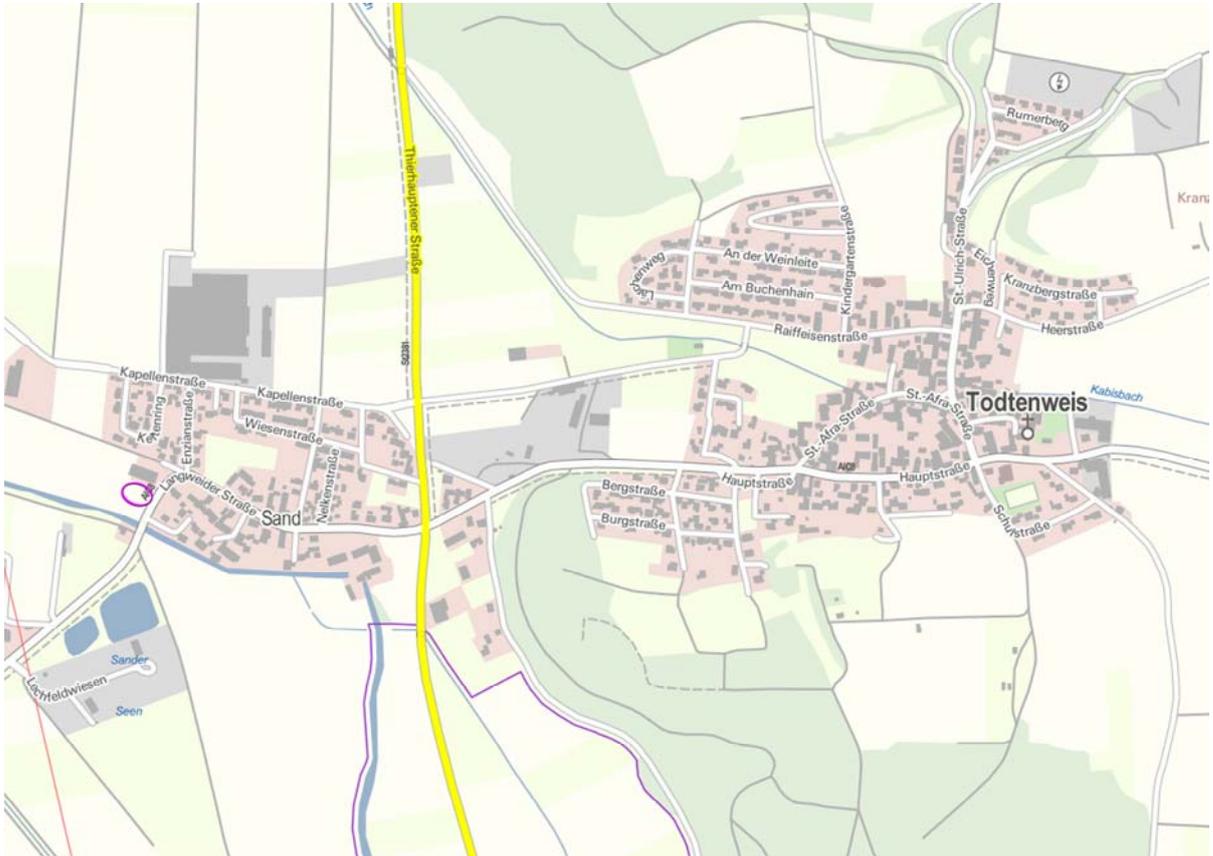


Abb. 4: Ausschnitt Bayern-Viewer o.M.
Das Plangebiet ist magentafarben markiert

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Todtenweiser Ortsteils Sand (Landkreis Aichach-Friedberg) an der Langweider Straße.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Halle, im Westen und Süden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten grenzt die Langweider Straße sowie Dorfgebiet an.

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Auen- und Niederterrassen von Lech und Wertach zugeordnet.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Haupteinheit des alt- bis mittelholozänen Schotters und sandigem Kies.

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte ist im Plangebiet flach- bis mittelgründiger Schotterboden auf Niederterrasse vorzufinden. Es handelt sich um sehr humusreiche Pararendzina aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit dünner Flußmergeldecke.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewie-

sen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Friedberger Ach beeinflusst wird.
Bei entsprechend anstehendem Grundwasser sollte die Bauweise angepasst werden. Grundwasserhaltungen sind anzeigepflichtig.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Oberirdische Gewässer

Unterhaltung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich die Friedberger Ach, ein Gewässer 2. Ordnung. Die Bebauung ist im 60-m-Bereich des Gewässers vorgesehen und daher gem. Art. 20 BayWG i.V.m. §36 WHG als Anlage genehmigungsbedürftig.

Hochwasser

Bei Hochwasser bis zu einem einhundertjährigen Ereignis wird das Planungsgebiet nicht berührt. Bei selteneren Ereignissen ist dies nicht ausgeschlossen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in diesem Gebiet entspricht dem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst. Auch im unmittelbaren Nahbereich befindet sich kein kartiertes Biotop.



Abb. 5: Ausschnitt Bayern-Atlas Luftbild o.M.



Abb. 6: Ausschnitt FIN-Web Übersicht Biotopstrukturen o.M.
Das Plangebiet ist gelb markiert

Topographie und Landschaftsbild

Das naturräumlich gesehen in den Auen- und Niederterrassen von Lech und Wertach liegende Plangebiet ist weitgehend eben. Das Gelände liegt auf einem Höhenniveau von etwa 448 m ü NN.

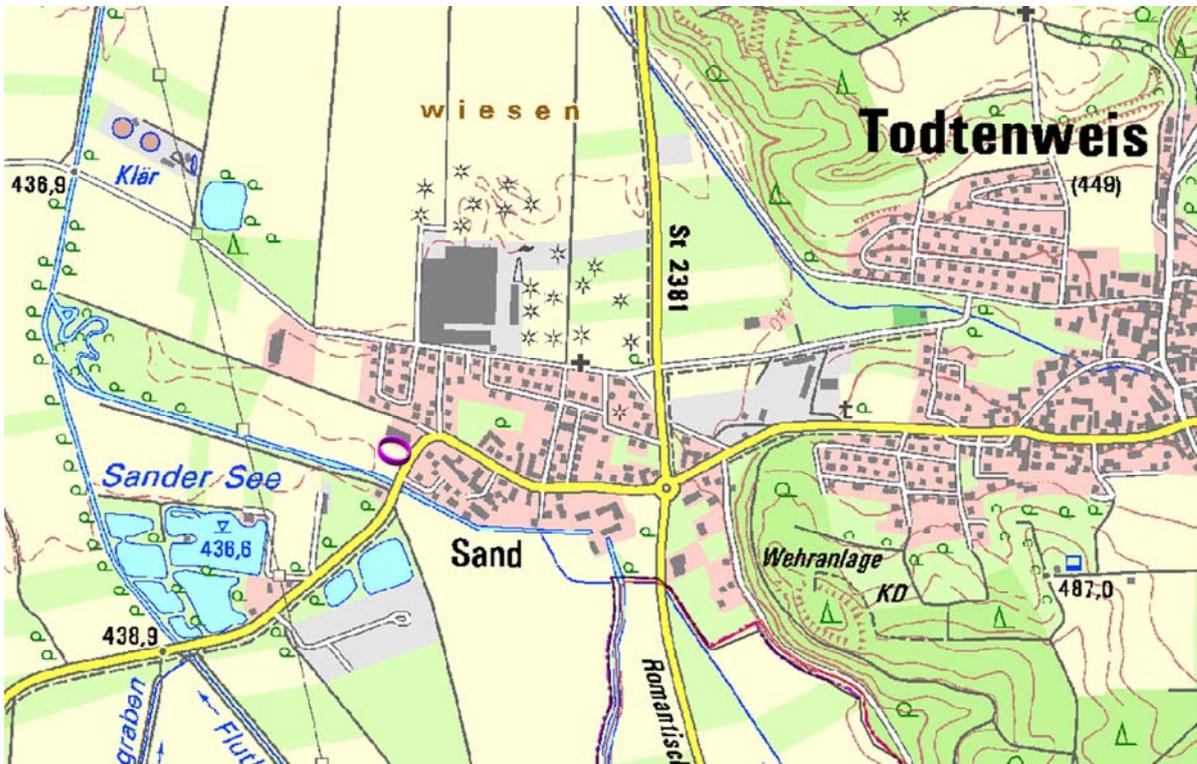


Abb. 7: Lage des Plangebietes (magentafarben) in der topographischen Karte

2. EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Fassung vom 29.07.2010, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

(Leitfaden: Abb. 4, Matrix Abb. 7, Listen 1a bis 1c)

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Die zukünftige Baufläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt

Gemäß Leitfaden **Liste 1a** ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (**Kategorie I**).

Bestandsbewertung

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, wird es nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen der wesentlich betroffenen Schutzgüter vorgenommen. Dabei werden Flächen gleicher Bedeutung zusammengefasst. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist der **Kategorie I** zuzuordnen.

Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

- Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird die dauerhafte Sicherung eines definierten, grünen Ortsrandes gewährleistet (Landschaftsbildgliederung)
- Ökologisch optimierte Planung (keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume)

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)

(Leitfaden: Abb. 5, Matrix Abb. 7)

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad einzustufen und deshalb dem Feld B I gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung zuzuordnen.

Die beantragte Neubaumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG). Es ist jedoch hinzuweisen, dass die zukünftige Nutzung und die begleitenden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen dauerhaften Beitrag für den Naturhaushalt darstellen. Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) sind der Umfang und die Art des Ausgleiches zu ermitteln. Es wird die Eingriffsschwere des Vorhabens in Natur und Landschaft ermittelt und im Ergebnis ein Ausgleichsbedarf dargestellt.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)
 (Leitfaden: Matrix Abb. 7)

Beeinträchtigungsintensität

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch die Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der bei der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs ermittelten Eingriffsschwere.

Für das Plangebiet ergibt sich, hinsichtlich der Einstufung des Gebietes, folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Das Gebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie I** eingestuft.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet.

Daraus ergeben sich laut Matrix folgende Felder:

B I: Als Richtwert für den **Kompensationsfaktor** ergibt sich die Spanne von **0,2 – 0,5** für Gebiete mit geringer Bedeutung für die Natur und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere

Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Somit ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Ausgleichsfaktor von **0,3**.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz

	m ²
1. Gesamtfläche Geltungsbereich	1.580
3. Baugrundstücke privat	1.220
4. Grünflächen	360

Berechnung der Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor	0,3
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstücke)	1.220 m ²

<ul style="list-style-type: none"> Kompensationsfaktor 	$\begin{aligned} & \times \frac{0,3}{1} \\ & = 366 \text{ m}^2 \\ & \text{gerundet } 370 \text{ m}^2 \end{aligned}$
---	---

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet 370 m².

Ein Teil der zu erbringenden Ausgleichsfläche (190 m²) wird innerhalb des Geltungsbereiches angelegt, der andere Teil (180 m²) wird außerhalb des Geltungsbereiches in Form eines Uferbegleitstreifens entlang des Gamlinggrabens auf der Flnr. 722, Gmkg. Rehling, erbracht.

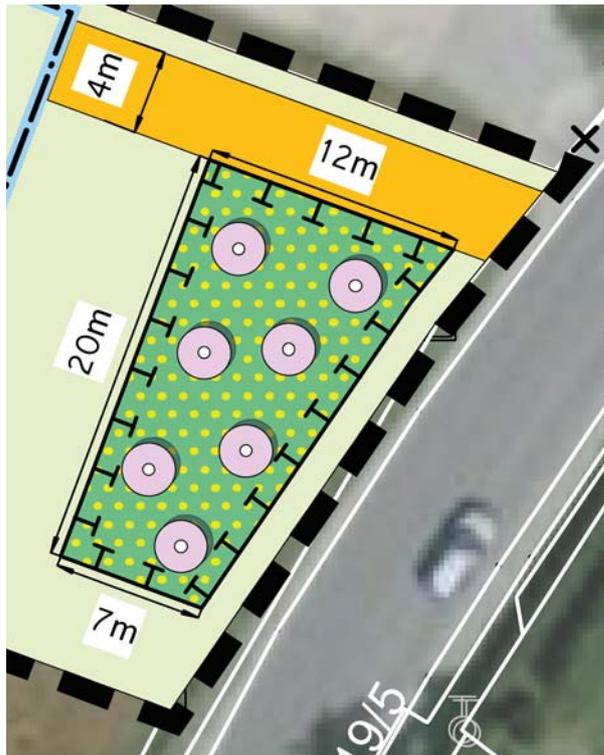


Abb. 7: Ausgleichsfläche (Kennzeichnung durch T-Linie) 1 ca. 190 m²



Abb. 8: Ausgleichsfläche (Kennzeichnung durch T-Linie) 2 ca. 180 m²

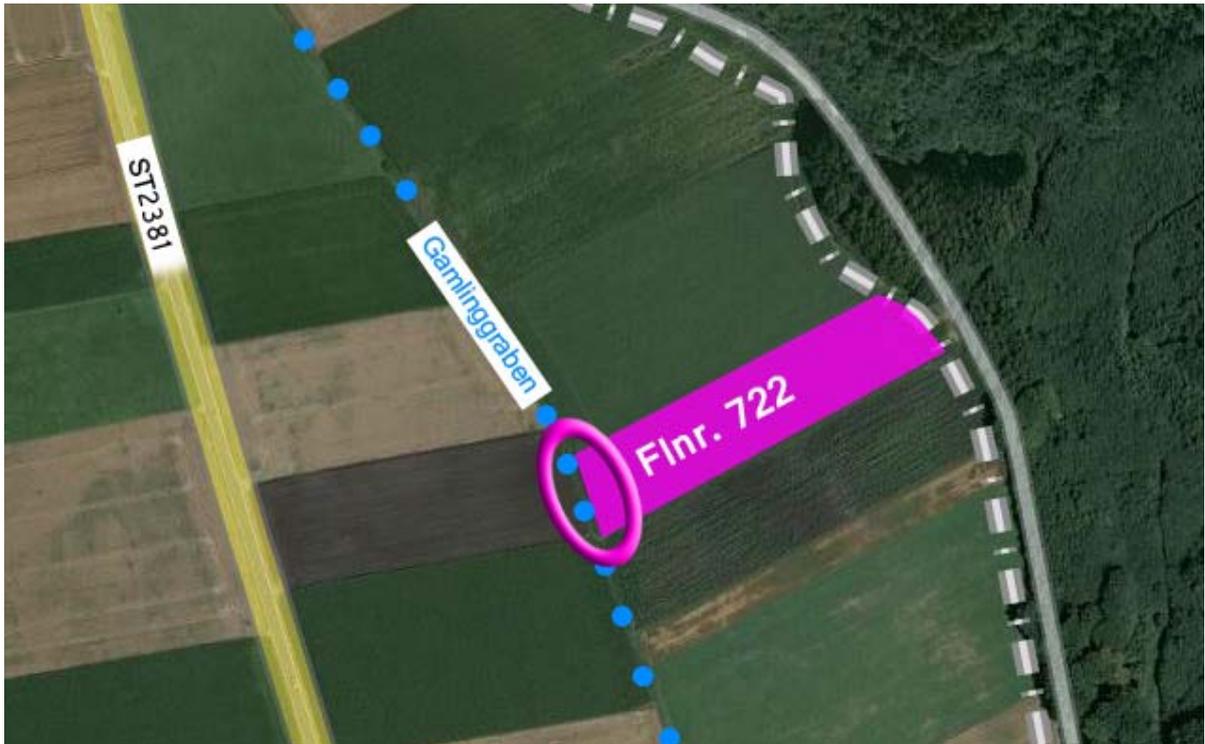


Abb. 9: Verortung der Ausgleichsfläche 2 im Luftbild

Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung

Obstbäume/Einzelbäume

Pflanzung:

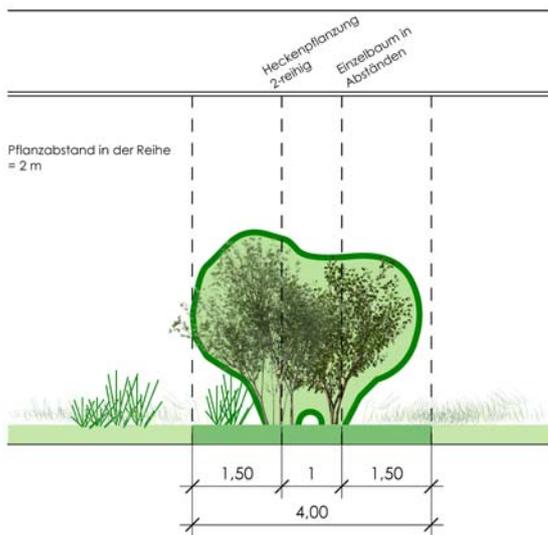
- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3 x v., StU 14-16
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. standortgerechten heimischen Arten
- + Sicherung mit Baumpfahl (auf Hauptwindrichtungsseite)
- + Schutz gegen Tierverschiss wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs in den ersten Standjahren
- + Herstellung eines Giesrands um den Baum
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall
- + Schnittmaßnahmen zu Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
 1. Pflanzschnitt (s.oben)
 2. Erziehungsschnitt
 3. Erhaltungsschnitt

Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches

PRINZIP-SCHNITT 2-REIHIGE HECKE



Pflanzung:

- + Pflanzqualität Str. 2 x v., 60-100
- + Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 2 m (1 Stck./2 m²)
-> siehe Prinzipschnitt
- + Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Nachpflanzung standortgerechter Sträucher nach Ausfall
- + Gehölze ca. alle 15 Jahre abschnittsweise "auf-den-Stock-setzen",
- + Erhalt von Überhältern, Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
- + evtl. Bekämpfung von Neophyten und übermäßigem Hochstaudenaufwuchs

Extensivwiese (Bereich Obstwiese)

Ansaat:

Bei Ansaaten ist **autochthones Saatgut** zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist beispielsweise die Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland der Firma Rieger-Hofmann, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden. Die Ansaatfläche ist mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten. Ansaatstärke: 5 g/m² (3-7 g/m²)

Pflege:

- + 1 – 2 Mahdschnitte im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni)
- + Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen weder Düngung noch Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden!)

Strauchpflanzung (Bereich Ausgleichsfläche entlang des Gamlinggrabens)

Pflanzung:

- + Pflanzqualität Str. 2 x v., 60-100

- + Pflanzung in Gruppen von 5-7 Sträuchern
- + Schutz gegen Tierverschiss wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Nachpflanzung standortgerechter Sträucher nach Ausfall
- + Gehölze ca. alle 15 Jahre abschnittsweise "auf-den-Stock-setzen",
- + Erhalt von Überhältern, Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
- + evtl. Bekämpfung von Neophyten und übermäßigem Hochstaudenaufwuchs

Hinweis zu Pflanzabständen

Zur notwendigen Gewässerunterhaltung dürfen Anpflanzungen erst mit einem Mindestabstand von 3 m zum Gamlinggraben errichtet werden.