



GEMEINDE AICHA V. W.
Landkreis Passau

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„KAISERFELD“

08.11.2018

Inhalt	Seite
A. Satzung.....	1
B. Begründung.....	2
C. Verfahrensvermerke.....	32
D. Anlagen.....	34

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeinde Aicha vorm Wald folgende Satzung beschlossen:

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „KAISERFELD“

§1 Geltungsbereich

Die Flurnummer 1943, sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1944 der Gemarkung Aicha vorm Wald bilden die Erweiterungsfläche dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1000 vom 08.11.2018 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen textlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit der Vorhaben

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen.

§3 Textliche Festsetzungen

Vgl. Punkt 3 Textliche Festsetzungen (Seite 9)

§4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aicha vorm Wald, den

(Siegel)

Georg Hatzesberger, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Planung

1.1. Anlass der Änderung

Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die Erweiterung des neuen Baugebietes „WA Kaiserfeld“ erfolgen. Die Ausweisung ist notwendig, da in Aicha vorm Wald nur noch wenige freie Baugrundstücke zum Verkauf stehen. Die Ausweisung dient somit der Befriedigung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Aicha vorm Wald.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen 14 zusätzliche Wohnbauparzellen mit einer für den Ort durchschnittlichen Grundstücksgröße geschaffen werden, was auch einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten Ausdruck verleiht.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald führt seit Anfang 2016 eine Liste von Bauwilligen, die in Aicha vorm Wald ein Grundstück erwerben möchten. Die ursprünglichen 12 Bauparzellen des Wohnbaugebietes „WA Kaiserfeld“ sind im Jahr 2017 innerhalb kürzester Zeit verbindlich reserviert worden, sodass seitdem erneut Handlungsbedarf für entsprechende Bauflächen bestand. Zeitgleich signalisierten erfreulicherweise die angrenzenden Grundstückseigentümer des Baugebietes, Fl.Nr. 1943, Gmkg. Aicha vorm Wald grundsätzliche Verkaufsbereitschaft für eine Teilfläche von ca. 11.300 m².

Auch sind seit Bekanntwerden dieser geplanten Erweiterung des Gebietes bereits weitere Anfragen bzw. Interessenten an die Gemeinde herangetreten. Aktuell sind es bereits zehn Interessenten mit sehr konkreten Absichten, eine Bauparzelle aus der geplanten Erweiterungsfläche zu erwerben, ohne dass man mit dem Baugebiet in die Werbung bzw. Vermarktung gegangen ist.

Ferner hat die Gemeinde Aicha vorm Wald im Jahr 2016 den Vitalitätscheck 2.0 für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt. Hier wird für die Gemeinde Aicha vorm Wald bis 2026 ein Mehrbedarf von 80 Wohneinheiten prognostiziert. Umgerechnet in Bauland ist demnach eine Fläche von 11,4 ha erforderlich, um diesen Bedarf zu decken.

Hierzu wird von der Gemeinde Aicha vorm Wald natürlich vorrangig versucht, die Innenentwicklungspotentiale auszuschöpfen. Bgm. Georg Hatzesberger hat hierbei bei seinem Amtsantritt im Jahr 2014 bei den jeweiligen Grundstückseigentümer um Verkaufsbereitschaft nachgefragt. Auch wurde im Zuge der Erstellung des Vitalitätschecks 2.0 im Jahr 2016 dies nochmal wiederholt. Leider war hierbei keine Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer erkennbar, sondern eher das Gegenteil, wie beispielsweise Immobilienspekulation oder private Bevorratung.

Um diese Problematik in Zukunft zu vermeiden, soll auch für die Erweiterung des Baugebietes „WA Kaiserfeld“ ein Bauzwang festgelegt werden, so dass die Gemeinde die Grundstücke bei Nichtbebauung zurückerwerben könnte.



Die Gemeinde Aicha vorm Wald ist natürlich weiterhin bestrebt, alle Möglichkeiten der Innenentwicklung zu aktivieren und in der Folge zu nutzen.

Mit Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 14 wurde im Jahr 2017 entsprechende Bauflächenreserven im Bereich Wiesing zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies bedeutet eine Reduzierung der Bauflächenreserve um ca. 28.000 m², dem gegenüber steht die Neuausweisung des Baugebietes „WA Kaiserfeld“ mit ca. 11.200 m² (BA I) und die jetzige Erweiterung (BA II) mit ca. 11.400 m². Mit den neuen Bauflächen „WA Kaiserfeld“ bleibe man somit noch ca. 5.400 m² unter der reduzierten Fläche von Wiesing.

Im Flächennutzungsplan Aicha vorm Wald verbleibt nunmehr als einzige Bauflächenreserve die Fläche bei Frauenholz. Diese sollte jedoch noch beibehalten werden, da sich im diesem Bereich mittelfristig durchaus eine Entwicklung als Bauland ergeben könnte.

Abschließend bleibt festzustellen, dass sich die Gemeinde Aicha vorm Wald der Verantwortung der Innenentwicklung bewusst ist und dies auch aktiv unterstützt. Da dieses Unterfangen jedoch nur geringfügig den gewünschten Erfolg bringt, ist eine Ausweisung des Baugebietes unerlässlich, um für die Zukunft den berechneten und auch benötigten Wohnbedarf decken zu können.

Auf Grund der dargestellten Bemühungen zur Nachverdichtung und der Rücknahme der Bauflächenreserven bei Wiesing wird die Gemeinde ihrer Verantwortung nach § 1a, Abs 2, BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht.

1.2. Beschreibung des Planungsgebietes

1.2.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Arbinger Str. und die vorhandene Bebauung. Westlich schließt direkt das allgemeine Wohngebiet „Kaiserfeld“ an. Im Osten und Süden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten und Westen sind in in wenigen Metern Entfernung bereits Wohngebäude vorhanden.

1.2.2. Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.160 m². Die Fläche hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 120 m und in Ost-West-Richtung von 105 m. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 1943 und 1944, Gmk. Aicha v. Wald.

1.2.3. Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt. Das Gebiet weist ein Gefälle von Südost nach Nordwest auf. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m.



1.2.4. Umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet schließt im Norden der Arbinger Str. mit bestehender Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich mit etwas Abstand ebenfalls schon eine Wohnbebauung, sowie eine Hofstelle mit Reitplatz. Im Westen schließt das Erweiterungsgebiet direkt an das Baugebiet Kaiserfeld an.

Der für ein Wohngebiet vorgeschriebene Abstand von 43 m (für 3 Pferde) wird eingehalten. Der Eigentümer will seinen Tierbestand nicht weiter aufstocken, sodass der Abstand auch in Zukunft ausreichen wird.

1.2.5. Kinderspielplatz

Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird in diesem Fall verzichtet, das sich in ca. 240 m Entfernung im Nord-Westen des Baugebietes ein Spielplatz auf der Fl.-Nr. 108, Gmk. Aicha v. Wald befindet. Auf Grund der örtlichen Nähe wird kein weiterer Spielplatz errichtet.

1.3. **Planungsziele**

1.3.1. Bereitstellung von Wohnbauland

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.1 bereits eingegangen.

1.3.2. Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die meisten wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Rathaus, Grundschule, Kirche, Nahversorgung und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten.

1.3.3. Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als private Grünflächen für eine Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

1.4. **Städtebauliches Konzept**

1.4.1. Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers und des Gemeinderates wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Dies nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen. Die Planung hat auch der exponierten Lage des Gebietes Rechnung zu tragen.

1.4.2. Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels einer Ringstraße mit Anschluss an die Ringstraße in WA „Kaiserfeld“ vorgeschlagen. Bei der Vorstellung im Gemeinderat wurde dieser Erschließungsvariante zugestimmt.



Es ergeben sich folgende Vorteile durch die Erschließung mittels Ringstraße:

- problemloses Befahren des Baugebietes mit Müllfahrzeugen, Winterdienst und LKWs, ohne wenden zu müssen.
- bessere Verteilung des Anwohnerverkehrs
- Kostengünstigere Erschließungsvariante.

Es ist bei der Erschließungsstraße darauf zu achten, dass die Aufenthaltsqualität entlang der Straße gewährleistet ist, d.h. die Straße dient sowohl dem fahrenden und parkenden Verkehr, als auch dem Fußgänger und dem Radfahrer. Daher sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Verlauf der Erschließungsstraße zu treffen, um auch dem Aspekt der kinderfreundlichen Siedlungserschließung Rechnung zu tragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung findet mittels einer 4,50 m breiten Straße mit einem 1,50 m breiten Gehweg statt. Durch die Anpassung der Straße an die topographischen Gegebenheiten und die Verwendung der vorhandenen Einfahrt in die Ringstraße des WA „Kaiserfeld“ ist ein Straßenverlauf mit Kurven die Konsequenz, der sich aber positiv auf die Fahrgeschwindigkeit auswirken sollte.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird über die Ableitung in WA „Kaiserfeld“ in einen Regenrückhalteteich nahe der Gaißa geleitet und von da kontrolliert in die Gaißa. Der Rückhalteteich ist bereits vorhanden und muss nur noch ertüchtigt werden. Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Arbinger Str. eingeleitet.

Die notwendigen Sparten für die Erschließung wie Erdgas, Strom, Telekom usw. werden in dem gepflasterten Gehweg verlegt und an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

1.4.3. Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Bereich soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

1.4.4. Immissionsschutz

Die im Osten, Süden und Westen angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der ländlichen Umgebung als unerheblich anzusehen, so dass eine Belästigung nur im erträglichen Maße zu erwarten ist.

1.5. **Grünordnerisches Konzept**

1.5.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

1.5.2. Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden soll z.T. durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

1.5.3. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung. Daher will die Gemeinde Aicha v. Wald durch die „Textlichen Festsetzungen“ zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

Eine Mindestanforderung ist durch die Festsetzungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgedeckt.

2. Zeichenerklärung

2.1. Erläuterung der Gitterspinne

WA	II	WA	→ Art der baulichen Nutzung
0,3	0,6	II	→ Zahl der Vollgeschosse
o	SD, PD WD, FD	0,3	→ Grundflächenzahl GRZ
WH = 7/8,5 m	2 WE	0,6	→ Geschossflächenzahl GFZ
		o	→ offene Bauweise
		SD, PD, WD, FD	→ Dachform
		WH = 7/8,5 m	→ Wandhöhe
		2 WE	→ Wohneinheiten

2.2. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1.  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2.3. Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

2.3.1. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)

2.3.2. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)

2.3.3. **II** als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

2.3.4. Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.

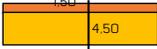
2.4. Bauweise (§22 BauNVO)

2.4.1.  offene Bauweise

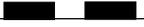
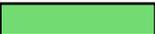
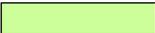
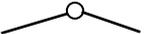
2.4.2.  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

2.4.3.  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

2.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 3 Nr. 11 BauGB)

- 2.5.1.  Wohnstraße mit Gehweg und Maßzahl
- 2.5.2.  Garagenzufahrten (empfohlene Standorte)

2.6. Sonstige Zeichen

- 2.6.1.  Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- 2.6.2.  Grenze Geltungsbereich WA „Kaiserfeld“
- 2.6.3.  Parzellennummer
- 2.6.4.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2.6.5.  Private Grünflächen, ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.6.  Private Grünflächen
- 2.6.7.  zu erhaltender Baum
- 2.6.8.  Anzupflanzende Bäume, ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.9.  Anzupflanzende Hecke, ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.10.  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.6.11. 220/1 Bestehende Flurnummer
- 2.6.12.  Höhenlinien
- 2.6.13.  Nordpfeil
- 2.6.14.  Sichtdreieck
- 2.6.15.



3. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „WA Kaiserfeld“ in der Fassung vom 21.09.2017 gelten auch für den Erweiterungsbereich des Deckblatts Nr. 1.

Folgende Festsetzungen werden jedoch für den gesamten Bebauungsplan „WA Kaiserfeld“ wie folgt abgeändert:

3.3.1 Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Die dargestellten Zufahrten zu den Garagen entsprechen keinen Festsetzungen, sondern nur einer Empfehlung.

3.3.3 Wandhöhen Grenzgaragen

Garagen die keinen Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO erfüllen.

3.3.4 Zufahrten und andere Pflasterflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.6 Dächer

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 91 BayBO)

3.6.4 Kupfer-, Zink- und bleigedeckte Dachflächen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3.6.5 Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken sind folgende Maßnahmen anzuwenden:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen (z.B. Gehwege, Hof- und Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen

3.7 Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

3.7.1 Klinkersichtmauerwerke, Fassadenverkleidungen mit kleinteiligen Faserzementplatten (<30 cm x 30 cm), Fliesen und Metallfassaden werden ausgeschlossen.



3.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb der Grünflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung sind Stützmauern nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Stützmauern als Natursteinmauern auszuführen.

Zum Nachbargrundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bei Stützmauern ist ein Abstand des Böschungsfußes zur Grenze von mindestens 50 cm vorzusehen, damit das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann. Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Anpassung der Zufahrten an die bestehenden Verhältnisse sind größere Abgrabungen zulässig.

3.10 Grünordnung

3.10.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mind. 25 % heimische Gehölze zu verwenden (siehe 3.10.4 Pflanzliste).

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14–16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten (siehe 3.10.4 Pflanzenliste). Alternativ können auch Obstbäume gepflanzt werden.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4m zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten (Art. 48, Abs. 1 AGBGB). Ansonsten ist mit Gehölzen größer 2 m ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

3.10.3 Im Süden bzw. im Südosten und Südwesten des Baugebietes ist ein 3,5 bzw. 4,5 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe 3.10.4 Pflanzenliste) auf 80 % der Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen.

Der Grünstreifen ist 2–3-reihig zu bepflanzen. (3,5 m 2-reihig, 4,5 m 3-reihig)

Laubbäume (1 Stück pro lfd. 20,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60–100, mind. 3–4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m (Abstand innerhalb der Reihe) x 1,00 m (Reihenabstand).



3.10.4 Pflanzliste

Bäume (S = für den Straßenraum):

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn (S)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (S)
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde (S)

II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn (S)
Capinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

III. Ordnung

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum (S)
Salix caprea	Salweide

Obstbaum-Hochstämme:

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette

Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise

Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (Frucht ungekocht leicht giftig)
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster (Frucht leicht giftig)
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (giftig)
Rosa cania	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, (Frucht ungekocht giftig)
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn



3.10.5 externe Ausgleichsflächen

Punkt 4.5 „Ökologische Bilanzierung und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe“ auf S. 23 ff ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Punkt 4.6 „Pflegehinweise Ausgleichsflächen“ auf S. 26 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Die externen Ausgleichsflächen sind zeitgleich mit dem Eingriff herzustellen.

Textliche Hinweise

3.11 Geruchsmissionen

In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.12 Dichtheit der Keller

Werden bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.



4. Umweltbericht

4.1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

4.1.1. Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 07.12.2017 hat der Gemeinderat von Aicha v.W. die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Kaiserfeld“ beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

4.1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

4.1.3. Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 12.160 m². Das Planungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing. Nördlich des Planungsgebiets liegt die Arbinge Straße sowie die vorhandene Bebauung, westlich liegt das WA „Kaiserfeld“, im Osten und Süden grenzen unmittelbar landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch den Bebauungsplan Kaiserfeld II wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,60 und einer GRZ von 0,3.



4.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

4.2.1. Bestandsbeschreibung Naturraum

Das Gemeindegebiet Aicha v. Wald liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald und wird der naturräumlichen Untereinheit Passau Vorwald zugeordnet. Der Passauer Vorwald stellt sich morphologisch als wellige, teilweise bewaldete Hochfläche in einer Höhenlage von 400 – 500 m dar, die insgesamt von Süden nach Norden ansteigt. In dieser welligen Hügellandschaft haben sich zahlreiche Bäche eingetieft.

Das Untersuchungsgebiet liegt im süd-östlichen Bereich der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Frauenholz und Arbing. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt beträgt ca. 10 m.

4.2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

4.2.2.1. Boden

Bestand

Der geologische Untergrund wird von Gneis und einem Mischgestein aus Granit und Gneis gebildet. Darauf haben sich flach bis mittelgründige, nährstoffarme Braunerden entwickelt, die sich mit lehmigen bis stark lehmigen Sanden zusammensetzen. Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der Agrarleitplan beschreibt die Böden im Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Fläche. Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, die als mäßig extensive Weide und Wiese genutzt wird.

Bewertung

Im Planungsgebiet kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Böden ein erhöhter Stickstoffgehalt angenommen werden. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen sowie seine Filter- und Pufferfunktionen erfüllt.

Wechselwirkungen

Der Boden birgt mittelgute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Produktionsfaktor in der Landwirtschaft dient er der Ernährung des Menschen und trägt als Schadstofffilter zum Schutz des Grundwassers bei.

4.2.2.2. Wasser

Bestand

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins verhindert das Eindringen des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung. Daher ist nicht von nennenswerten Grundwasservorkommen auszugehen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich kein Fließgewässer. Der ehemalige Weiher ist weitestgehend trocken gefallen. Das Untersuchungsgebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet und grenzt auch an keines an.



Bewertung

Zur Grundwasserqualität liegen keine Aussagen vor. Da im Planungsgebiet keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme des Düngemittleintrags durch die Landwirtschaft keine Vorbelastungen des Grundwassers gegeben sind.

Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein- und austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und –struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung bzw. Entlastung des Bodens ein.

Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

4.2.2.3. Klima/Luft

Bestand

Klimatisch ist der Passauer Vorwald als Übergangsbereich anzusehen, zwischen dem warmen, trocknen Klima des Donautales und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des Hinteren Bayerischen Waldes.

Das Klima im Gemeindegebiet Aicha vorm Wald ist warm und gemäßigt. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei das Temperaturmittel im Januar -2,3 °C und im Juli 18,1 °C beträgt.

Bei östlich geprägtem Hochdruckwetter fließt Kaltluft von den Hängen in die Täler und bildet dort sogenannte „Kaltluftseen“, die zu erhöhter Frostgefahr sowie zu Reif- und Nebelbildung in den Tälern führen. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 100 und 120 Tagen.

Die Vegetationsperiode beginnt zwischen dem 20. und 30. März und endet zwischen dem 20. und 30. Oktober.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 907 mm. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 56 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 107 mm Niederschlag. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, die Mengen sind jedoch deutlich niedriger als im inneren Bayerischen Wald.

Bewertung

Eine Belastung der Luft kann in geringem Umfang lediglich am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes entlang der Arbinger Straße durch die verkehrliche Belastung auftreten. Dabei handelt es sich um verkehrsbedingte Schadstoffe wie CO, NO₂, Ozon und Feinstaub. Da im Umfeld des Untersuchungsraumes nur Einfamilienhausbebauung, und landwirtschaftliche Nutzfläche angetroffen wird, sind außer der Verkehrsbelastung im Norden und den Immissionen



durch die Landwirtschaft keine weiteren vor Ort entstehenden Belastungen der Luft festzustellen.

Wechselwirkungen

Das Mikroklima ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Tier- und Pflanzenwelt. Je nach seiner Ausprägung werden unterschiedliche Lebensgemeinschaften gefördert. Luftleitbahnen dienen der Verbesserung der lufthygienischen Situationen und damit dem Wohlbefinden des Menschen.

4.2.2.4. Tiere und Pflanzen

Bestand

Reale Vegetation und Fauna

Im Untersuchungsraum sowie in räumlich korrespondierender Nähe gibt es keine Schutzgebiete, weder FFH-Gebiete noch Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Im überwiegend vorhandenen mäßig extensiven Grünland ist mit einer mittleren Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere zu rechnen. Dem Röhricht mit anschließendem Ufergehölzsaum in der ehemaligen Weiherfläche wird eine gute Lebensraumqualität zugeordnet.

Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne anthropogene Einflüsse unter den derzeitigen ökologischen Bedingungen an einem Standort einstellen würde. Sie stellt sich als eine den spezifischen Umweltbedingungen wie Boden-, Wasser-, und Klimaverhältnissen optimal angepasste Lebensform mit bestimmten Tier- und Pflanzenarten dar.

Die Braunerde-Böden des Planungsgebietes sind potentielle Standorte für Buchenwälder. Entlang der Fließgewässer finden sich im Bereich der Hochflächen die natürlichen Standorte des Erlenuwaldes. Dobelbereiche wären ohne anthropogene Nutzung mit Ahorn- und Eschenmischwälder gewachsen.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Ortsbereich und in der Landschaft sollten die Gehölzarten dieser standortgerechten Waldgesellschaften berücksichtigt werden.

Bewertung

Die faunistischen Vorkommen und floristischen Strukturen sowie die Artenzusammensetzung der Vegetation sind insgesamt als mittel einzustufen.

Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt bietet Schutz, Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die Fauna und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Sie ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und



Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen charakterisieren das Landschaftsbild.

Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum sowie Träger von Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung. Durch die Produktion von Sauerstoff, die Aufnahme von Kohlendioxid, die Filterung von Schadstoffen und die Verdunstung von Wasser beeinflussen die Pflanzen die Atmosphäre der Erde, das Klima und die Luftqualität positiv.

4.2.2.5. Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Der Untersuchungsraum öffnet sich im Süden zur freien Landschaft. Im Norden und teilweise im Osten wird er von der Ortsrandbebauung von Aicha v.W./Arbing sowie den Ufergehölzsaum und Solitärbäumen begrenzt. Westlich schließt unmittelbar das WA „Kaiserfeld“ an. Die freie Landschaft stellt sich als großflächige, monotone landwirtschaftliche Nutzfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen dar. Dieser Gegensatz von bebauten Ortsrändern und ausgeräumter Feldflur bestimmt das Landschaftsbild.

Bewertung

Die monotone weitläufige Feldflur weist im näheren Umfeld vom Baugebiet keine reizvollen Landschaftselemente auf und zeigt keine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen, werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

4.2.2.6. Menschen

Änderungen in der Nutzungsstruktur der Wohn- bzw. Arbeitsumgebung können Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Deshalb ist es bedeutsam, die Empfindlichkeit der Bevölkerung, eventuelle Vorbelastungen und den Wert der Fläche für den Menschen zu erfassen.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung stellt sich als Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Bebauung dar. Es ist im Osten auch eine Hofstelle mit Reitplatz vorhanden. Die Hofstelle entspricht den im ländlichen Raum vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen und stellt daher keine ungewöhnliche Belastung dar. Die vom technischen Umweltschutz geforderten Abstände können bis auf einen vernachlässigbar kleinen Teil eingehalten werden. Der Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung. Die Blickbeziehung aus den bebauten

Ortslagen in die freie Landschaft bietet erhöhte Wohnqualität. Für den Menschen liegt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich in der Funktion der Nahrungsproduktion.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

Wechselwirkungen

Der Mensch nutzt die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Vom Menschen gehen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima Störungen sowie Beeinträchtigungen aus, z. B. durch die Emission von Schadstoffen und Abgasen, sowie durch Lärmbelästigung und Versiegelung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen können vom Menschen als unangenehm empfunden werden.

Durch die konkurrierenden Nutzungsansprüche verdrängt der Mensch die natürliche Tier- und Pflanzenwelt. Kulturfolgende Arten siedeln sich an und treten in Konkurrenz mit der natürlichen Flora und Fauna. Darüber hinaus treten Störungen des natürlichen Bodengefüges, des Wasserhaushaltes und der Luftreinheit auf.

4.2.2.7. Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen.

Bewertung

Als landwirtschaftliche Nutzfläche kommt dem Untersuchungsraum in Bezug auf Kultur- und Sachgüter keinerlei Bedeutung zu.



4.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.3.1. Boden

Die geplante Wohnbebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen wodurch sich auf den in der Folge bebauten und versiegelten Flächen eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Einzelbaumaßnahmen und die Straßenbaumaßnahme bedeuten einen Eingriff in den Untergrund. Die Überbauung und Versiegelung wird mit der Erschließungsmaßnahme ca. 37 % umfassen.

Bewertung

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich negativ zu bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die Versiegelung bei der geplanten Bebauung aber nur ca. ein Drittel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

4.3.2. Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird überschüssiges Oberflächenwasser, das über Sickerschächte und Rigolen in den Privatgärten nicht versickert werden kann, in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Somit ist es für die Grundwasserneubildung nicht wirksam.

Bewertung

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum ohnehin kaum möglich ist. Eine gezielte Versickerung über Schächte und Rigolen kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.



4.3.3. Klima/Luft

Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von ca. 37 % führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Bewertung

Die Bebauung freier Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen, durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höhere Schadstoffkonzentrationen sowie zum Verlust temperatenausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass durch die Durchgrünung des Baugebietes und die Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden, sowie z.T. im Osten und Westen die kleinklimatischen Veränderungen teilweise gemildert werden.

4.3.4. Tiere und Pflanzen

Baubedingt entstehen Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Lebensräume mit überwiegend mittlerer und kleinflächig guter Qualität entzogen.

Bewertung

Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine gewisse ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweist. Das gesetzlich geschützte Röhricht wird durch die Anlage einer Feuchtfläche in der Ausgleichsfläche 2 kompensiert. Durch die darüber hinaus geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die durch das Baugebiet entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

4.3.5. Landschaft / Landschaftsbild

Das Baugebiet wird zwischen den bestehenden Ortsteilen Frauenholz und Arbing ausgewiesen und befindet sich somit am Ortsrand.

Durch die Festsetzungen einer Ortsrandeingrünung ist ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gegeben.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt.

4.3.6. Menschen

Baubedingt entsteht zeitweise gesteigerte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Außerdem wird durch die künftigen Bewohner das Verkehrsaufkommen auf der Arbinger Straße etwas höher.

Allerdings weist das Baugebiet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität auf, durch die unmittelbare Randlage zur freien Landschaft und die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Bewertung

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar.

4.3.7. Kultur- und Sachgüter

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.



4.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

4.4.1. Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Klima/Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und durch die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten kann über die städtebauliche Konzeption minimiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

4.4.2. Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Für das allgemeine Wohngebiet ist eine geringe GRZ von 0,3 festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren. (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
- Der Mutterboden ist während der Bauzeit seitlich in Mieten zu lagern.
- Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
- Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt soweit der Untergrund dies zulässt. Das gesammelte Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes geleitet.
- Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse wird die Pflanzung von Bäumen (ein Baum je 400 m² Grundstücksfläche) und standortgerechten Hecken festgesetzt.
- Zur Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Feldhecken auf den Privatgrundstücken entlang der Landschaft festgesetzt.
- 1 Solitärbaum im Nordosten muss erhalten werden.

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, die Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und den reichhaltigen Bewuchs der



verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den Grünflächenverlust.

4.5. Ökologische Bilanzierung und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 12.160 m². Davon sind 796 m² als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die als Eingriff anzusetzende Fläche liegt somit bei 11.364 m².

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 ist die Eingriffsfläche als Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß Leitfaden einzustufen (Typ B). Der Eingriff erfolgt größtenteils in ein mäßig extensiv genutztes Grünland welches der Kategorie II mit einem mittleren Wert zuzuordnen ist. In dem im Nordwesten des Baugebietes liegendem ehemaligen Weiher wächst in der Sohle ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Röhricht welches der Kategorie III zuzuordnen ist. Eingefasst wird der Weiher von einem Ufergehölzsaum der Kategorie II, oberer Wert. In der Anlage 1 ist der Bestand im Baugebiet, differenziert nach den Kategorien II und III, dargestellt.

Unter Berücksichtigung der im Kapitel 4.4.2 angeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden bei der Kategorie II um 0,15 Punkte verringert. Das gesetzlich geschützte Röhricht ist mit dem Faktor 1,0 auszugleichen. In der Anlage 2 sind die Beeinträchtigungsintensitäten zeichnerisch dargestellt. Der daraus resultierende Ausgleichsbedarf stellt sich wie folgt dar:

Flächenart	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie B II (Grünland)	11.029 m ²	0,5	5.515 m ²
Kategorie B II (Ufergehölzsaum)	205 m ²	0,65	133 m ²
Kategorie III (Röhricht)	130 m ²	1,0	130 m ²
Summen:	11.364 m²	-	5.778 m²

Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die Umwandlung von Grünland und einem ehemaligen, mittlerweile weitgehend trocken gefallenem Weiher in Wohnfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die planerischen Festsetzungen wird der Eingriff soweit möglich minimiert. Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die im Kapitel 4.4.2 angeführten Maßnahmen sind als Vermeidung bzw. Minimierung anzusehen.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft mit einem Ausgleichsbedarf von 5.778 m² inklusive einer § 30 Fläche erfolgt über verschiedene Maßnahmen auf den Flurstücken 90/14 sowie 1925/0 und 1937/0 in der Gemarkung Aicha v. Wald. Der Ausgangszustand sowie die Maßnahmen werden im Folgenden kurz beschrieben.

Flurstück 90/14

Das Flurstück liegt im Unterhang zur Gaißa. Die angedachten 2 Ausgleichsmaßnahmen liegen im Norden des Flurstücks außerhalb des Auwaldes und sind in der beiliegenden Skizze "Konzept Ausgleichsfläche 2" dargestellt.

Im westlichen Ausgleichsbereich soll das nach § 30 BNatSchG geschützte Röhricht ausgeglichen werden. Derzeit wächst eine nährstoffreiche Hochstaudenflur mit dominant Brennessel sowie Himbeere und Springkraut in der Fläche. Der Ausgleich erfolgt durch die Modellierung einer Mulde um feuchte Verhältnisse zu erhalten. Bei Bedarf ist eine Abdichtung mit Lehm vorgesehen. Als Initialpflanzung sollen ca. 30 m² Röhricht aus dem ehemaligen Weiher entnommen und in der Ausgleichsfläche eingesetzt werden. Die Flächengröße liegt bei 130 m².

Im östlichen Ausgleichsbereich liegen derzeit weitgehend offene Bodenverhältnisse mit schütterer ruderaler Vegetation vor. Hier ist die Anpflanzung eines standortgerechten Gebüsches auf einer Fläche von 225 m² vorgesehen.

Für die naturschutzfachliche Aufwertung wird auf beiden Flächen der Anerkennungsfaktor 1,0 angesetzt.

Flurstück 1925/0

Das Flurstück liegt im unteren Mittelhang zur Gaißa. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind in der beiliegenden Skizze „Konzept Ausgleichsfläche 1“ dargestellt. Im Süden des Flurstücks beginnend sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung eines standortgerechten Waldmantels mit Sträuchern in einem derzeit nährstoffreichen Saum auf einer Fläche von 550 m².
- Entwicklung einer Extensivwiese auf einer derzeitigen Ackerfläche mit einer Fläche von 1.040 m².
- 1x jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr sowie Pflanzung von Einzelsträuchern in einem mesophilen Saum in der Böschung. Die Flächengröße liegt bei 290 m².
- Artenanreicherung durch Abtrag der Grasnarbe auf 25% der Fläche und Ansaat von Drusch- oder Regiosaatgut sowie Aushagerung eines ca. 60m² großen nährstoffreichen Teilbereiches in einer Extensivwiese mit einer Fläche von 2.034 m².
- Pflanzung von 3 Heckenabschnitten mit standortgerechten Sträuchern und vereinzelt Bäumen III. Ordnung in einem nährstoffreichen Saum auf einer Fläche von 280 m².
- Umbau eines Fichtenbestandes in einen standortgerechten Laubwald auf einer Fläche von 440 m².

Für die naturschutzfachliche Aufwertung wird, mit Ausnahme der Artenanreicherung der Extensivwiese, der Anerkennungsfaktor 1,0 angesetzt. Die Artenanreicherung der Extensivwiese wird mit dem Anerkennungsfaktor 0,6 bewertet.



Flurstück 1937/0

Das direkt im Osten an das Flurstück 1925/0 anschließende Flurstück 1937/0 liegt ebenfalls im unteren Mittelhang zur Gaißa. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ist in der beiliegenden Skizze „Konzept Ausgleichsfläche 1“ dargestellt.

Geplant ist die Artenanreicherung der Extensivwiese durch Abtrag der Grasnarbe auf 25% der Fläche und Ansaat von Drusch- oder Regiosaatgut sowie die Ampferbekämpfung. Die Flächengröße liegt bei 2.763 m².

Für die naturschutzfachliche Aufwertung wird der Anerkennungsfaktor 0,6 angesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die Ausgleichsmaßnahmen bilanziert.

Ausgleichsfläche	Flächengröße	Anerkennungs- faktor	Ausgleich
<u>Flurstück 90/14</u>			
Anlage Röhricht	130 m ²	1,0	130 m ²
Pflanzung Gebüsch	225 m ²	1,0	225 m ²
<u>Flurstück 1925/0</u>			
Pflanzung Waldmantel	550 m ²	1,0	550 m ²
Entwicklung Extensivwiese	1.040 m ²	1,0	1.040 m ²
Pflege u. Pflanzung mesoph. Saum	290 m ²	1,0	290 m ²
Artenanreicherung Extensivwiese und kleinflächige Aushagerung	2.034 m ²	0,6	1.220 m ²
Pflanzung 3 Heckenabschnitte	280 m ²	1,0	280 m ²
Umbau Fichtenbestand	440 m ²	1,0	440 m ²
<u>Flurstück 1937/0</u>			
Artenanreicherung Extensivwiese / Ampferbekämpfung	2.763 m ²	0,6	1.658 m ²
Summe:			5.833 m²

Der notwendige Ausgleichsbedarf von 5.778 m² wird somit erbracht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.



4.6. Pflegehinweise Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche 1 (s. Seite 30)

Extensivwiese

Die Extensivwiese ist 2x jährlich zu mähen. 1. Mahd im Juni und 2. Mahd im August/September. Das Mähgut ist abzufahren. Keine Düngung, kein Spritzmitteleinsatz. Der Ampfer ist mindestens über 3 Jahre 3x jährlich auszustechen und fachgerecht zu entsorgen.

Saum

Der Saum ist 1x jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Pflanzung

Die Pflanzungen sind ca. 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufassen. Der Wildschutzzaun ist nach der genannten Zeit abzubauen. Die Pflanzung ist über 3 Jahre 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut kann in der Pflanzung verbleiben. Die Bindungen bei Heistern sind nach 3 Jahren zu entfernen. Im ersten Frühjahr ist die Pflanzung bei Bedarf ausreichend zu wässern.

Umbau Wald

Die Pflanzung ist mit z.B. Wuchshüllen vor Wildverbiss zu schützen. Die Wuchshüllen sind nach 3-5 Jahren wieder zurückzubauen. Die Pflanzung ist im ersten Frühjahr bei Bedarf ausreichend zu wässern und bei Bedarf über 3 Jahre zu mähen.

Ausgleichsfläche 2 (s. Seite 31)

Röhricht

Bis zum Narbenschluss des Röhrichts sind aufkommende Gehölze auszustechen.

Pflanzung Gebüsch

Die Pflanzungen sind ca. 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufassen. Der Wildschutzzaun ist nach der genannten Zeit abzubauen. Die Pflanzung ist über 3 Jahre 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut kann in der Pflanzung verbleiben. Die Bindungen bei Heistern sind nach 3 Jahren zu entfernen. Im ersten Frühjahr ist die Pflanzung bei Bedarf ausreichend zu wässern.



4.7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Aicha vorm Wald plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs. Außerdem werden die Erschließung, private Grünflächen und die Bepflanzung festgesetzt. Der Flächenumfang der Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt insgesamt ca.1,2 ha.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Schaffung des WA werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Aicha v.W. gestärkt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch treten nur sehr geringe Auswirkungen auf. Diese beziehen sich vor allem auf die temporär auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Durch das Vorhaben wird überwiegend in Lebensräume mit mittlerer Qualität für die Pflanzen- und Tierwelt eingegriffen. Ein Röhricht sowie ein Ufergehölzsaum mit guter Lebensraumqualität gehen verloren. Die Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden und Mikroklima durch Bodenversiegelung ergeben. Es werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen zu Minderung der Auswirkungen der Versiegelung getroffen.

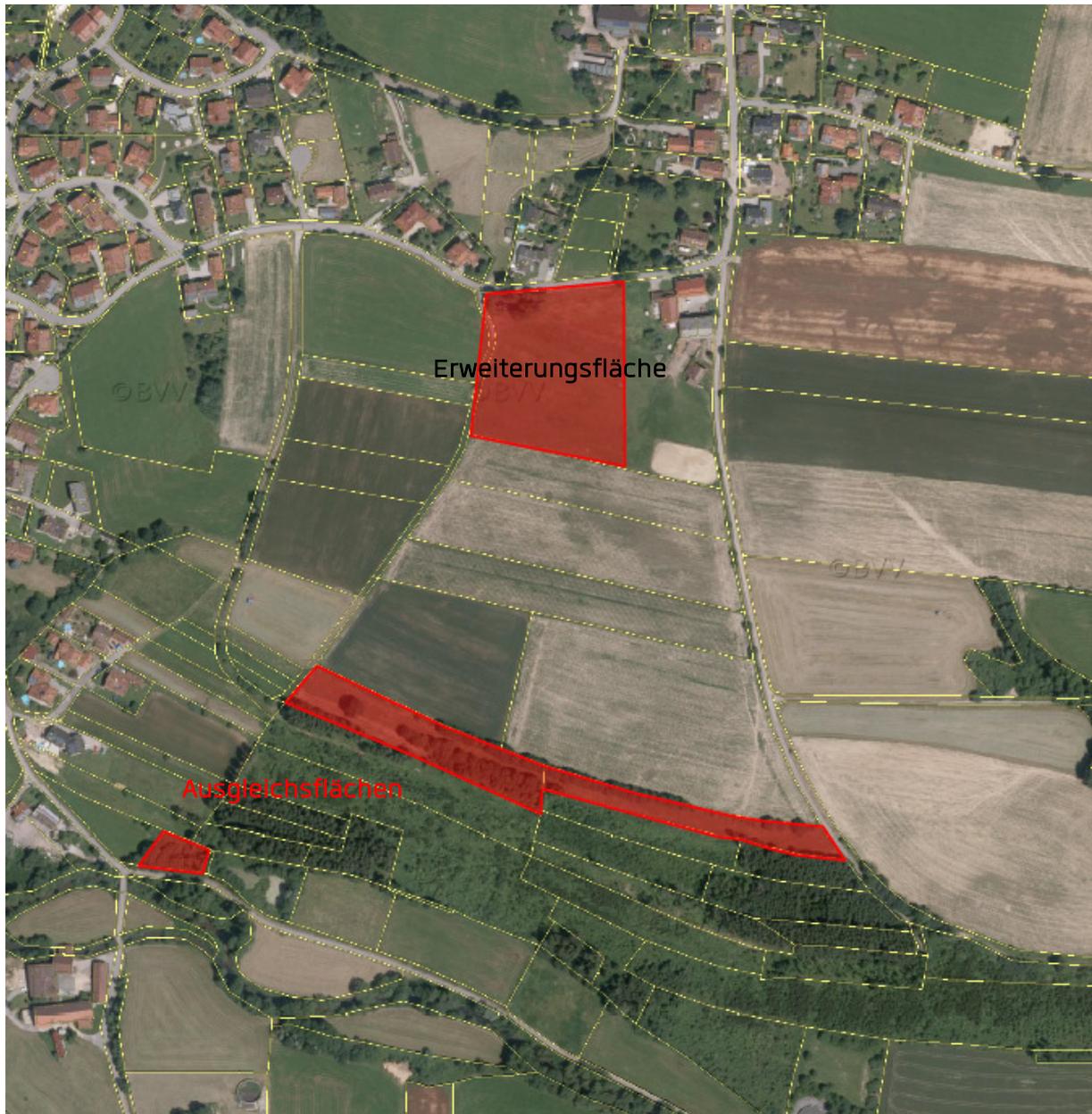
In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind Eingriffe in den weitgehend natürlichen Wasserhaushalt durch die Ertüchtigung des bestehenden Regenrückhalteteiches zu nennen. Vom Regenrückhalteteich wird kontrolliert in die Gaißa abgeleitet.

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich v.a. durch Gebäude und die Erschließung ergeben. Abschirmende und einbindende Gehölzpflanzungen sind in allen Bereichen zur Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild vorgesehen.

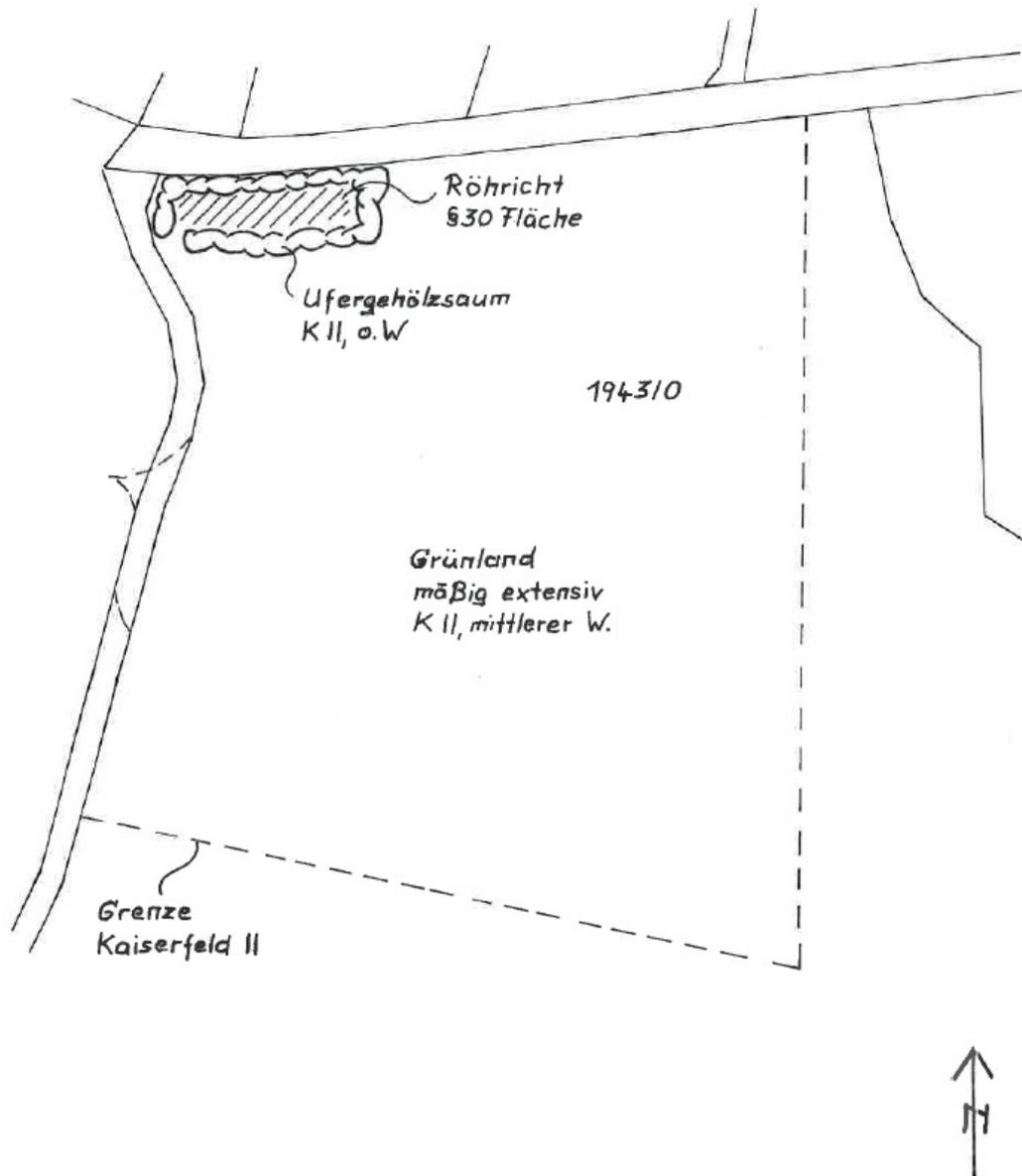
Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

4.8. Anhang

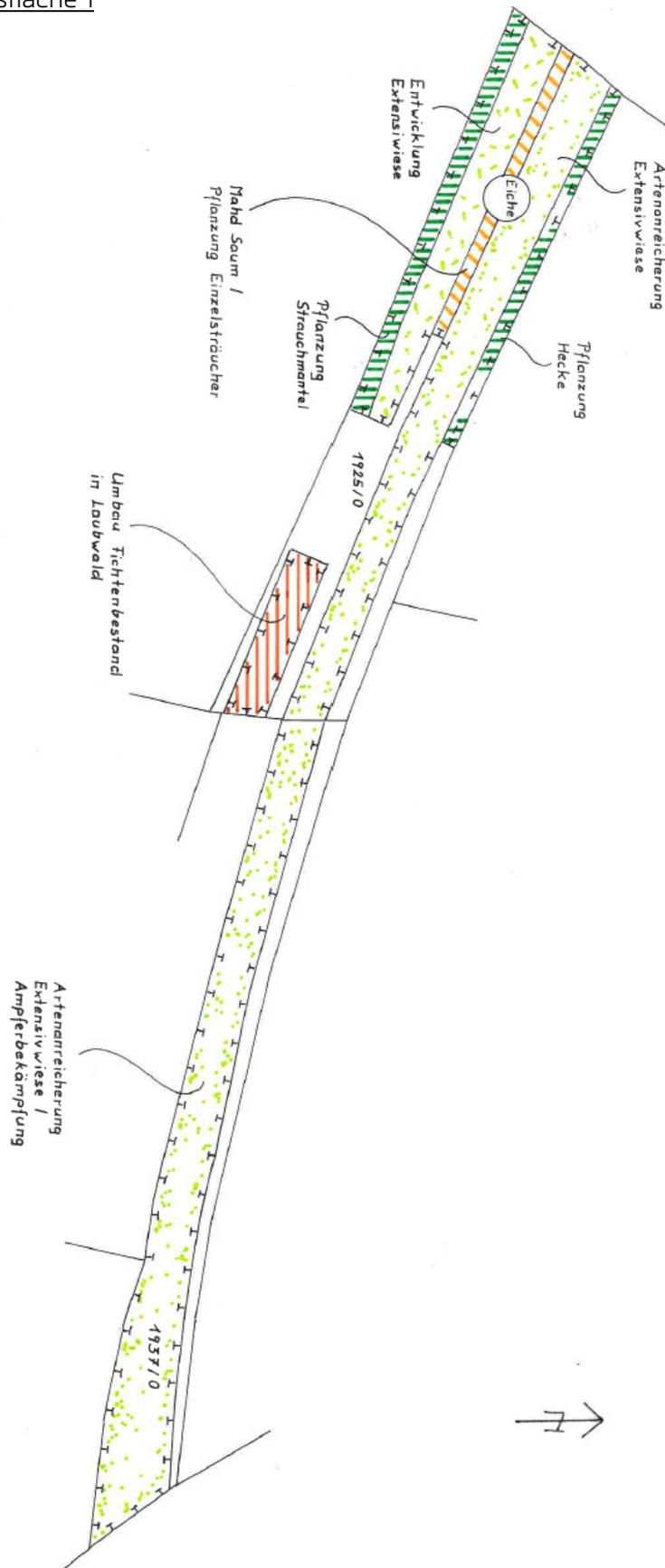
Übersicht



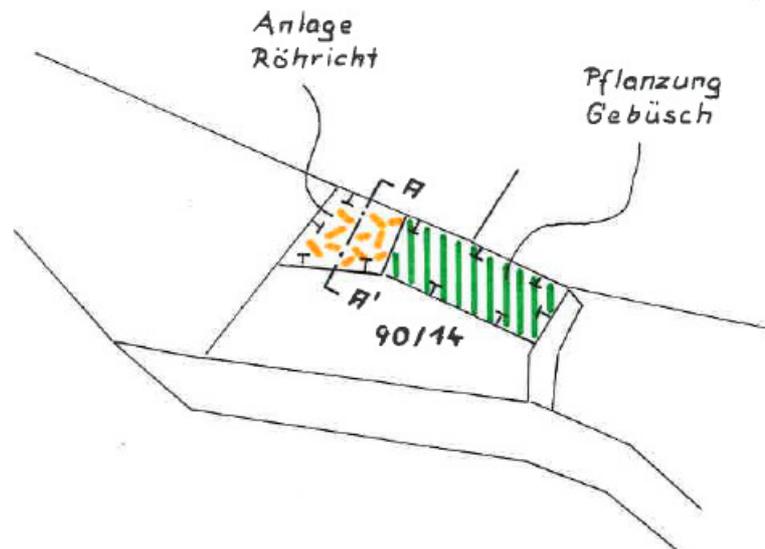
Bestand gem. Leitfaden



Konzept Ausgleichsfläche 1



Konzept Ausgleichsfläche 2



C. Verfahrensvermerke

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2018 hat in der Zeit vom 26.01.2018 bis 26.02.2018 stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2018 hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis 26.02.2018 stattgefunden.

4.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2018 bis 31.10.2018 beteiligt.

5.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2018 bis 26.10.2018 öffentlich ausgelegt.

6.

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2018 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2018 als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 09.11.2018

Hatzesberger
Erster Bürgermeister

7.

Ausgefertigt
Aicha vorm Wald, _____

Hatzesberger
Erster Bürgermeister

8.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

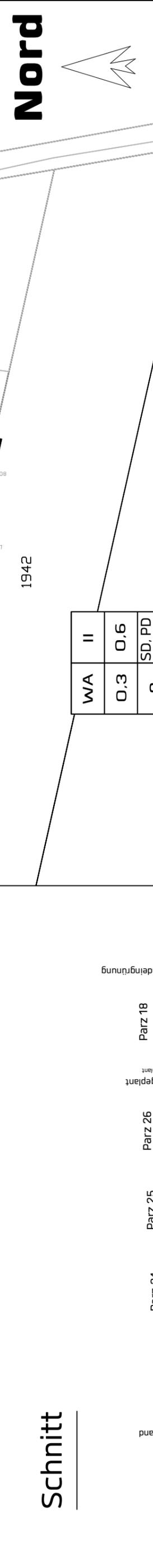
Aicha vorm Wald, _____

Hatzesberger
Erster Bürgermeister

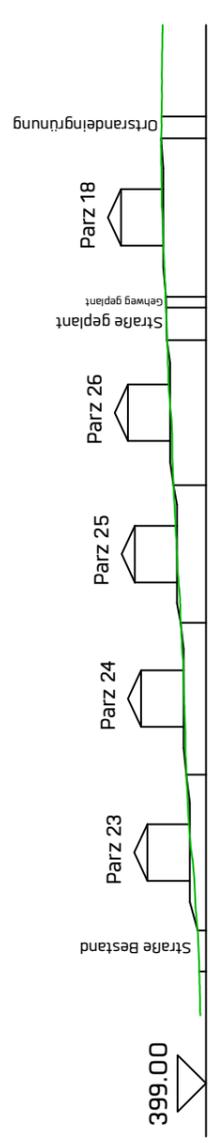
D. Anlagen

Anlage 1: Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kaiserfeld“

M = 1 : 1.000



WA	II
0.3	0.6
0	SD, PD WD, FD
WH = 7/8.5m	4WE



Nord




 Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
 94136 Thyrnau
 Tel.: 08501/939 982 0
 Mobil: 0179/5052896

08.11.2018
 M = 1 : 1000

1730, 1731, 1732, 1733, 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1734/4, 1734/7, 1732/2, 1732/3, 1902, 1942, 1941, 1943, 1873, 1874, 105/3, 105/2, 105/1, 106, 107, 108/13, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200