
STADT FRIEDBERG



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet
„Östlich der Georgstraße und westlich des
Eisenbachs im Stadtteil Bachern“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

*Hinweis: Wesentliche Änderungen der Entwurfsfassung vom 21.07.2020 sind **gelb** markiert
und werden ergänzt/geändert. **Rot** gekennzeichnete Texte werden gestrichen.*

ENTWURF

Fassung vom 24.11.2020

Projektnummer: 20028

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: M.G., M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Beschreibung des Planbereiches	8
5. Umweltbelange.....	9
6. Planungskonzept	12
7. Begründung der Festsetzungen.....	13
8. Energie.....	15
9. Flächenstatistik	16

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude auf einer Fläche, die sich aktuell im unbebauten Außenbereich im Anschluss an den Stadtteil Bachern darstellt.

Das Flurstück Nr. 77 wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet und wird im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Zufahrt im Süden als Dorfgebiet und im restlichen Plangebiet nördlich der Zufahrt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Überplanung des Grundstückes tritt das Wohngebäude nicht als Fremdkörper hervor, da sich aus der Bebauung eine städtebauliche Ortsrandabrundung ergibt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Verfahren

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Somit werden die in § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 ist nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Da die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt werden (siehe oben) darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan gibt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im Süden entlang der Zufahrt und angrenzend an die bestehende Bebauung des Nachbargrundstückes ein Dorfgebiet an. Die größere Fläche nördlich des Dorfgebietes ist größtenteils im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten, entlang des

Geltungsbereiches, ist ein geringer Anteil als Extensivierung besonders geeignete Fläche aufgeführt, welche sich bis hin zum Eisenbach erstreckt. Der Bach, an welchem sich die Ausgleichsfläche anschließt, gehört zum Wasserschutzgebiet.

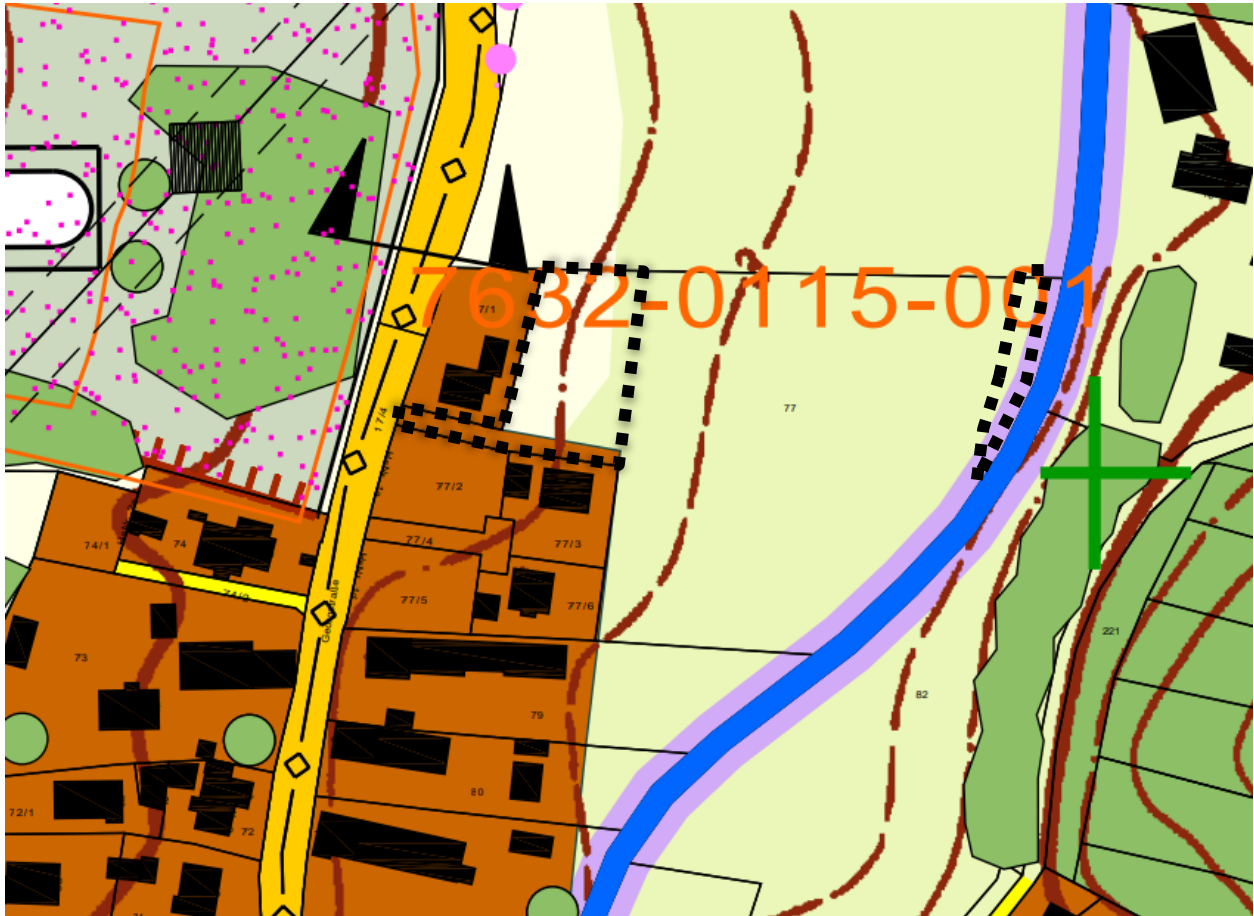


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet gibt es keine angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen gem. §§ 34 oder 35 BauGB.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“ sind für die Stadt Friedberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Stadt Friedberg liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Metropolregion Augsburg.

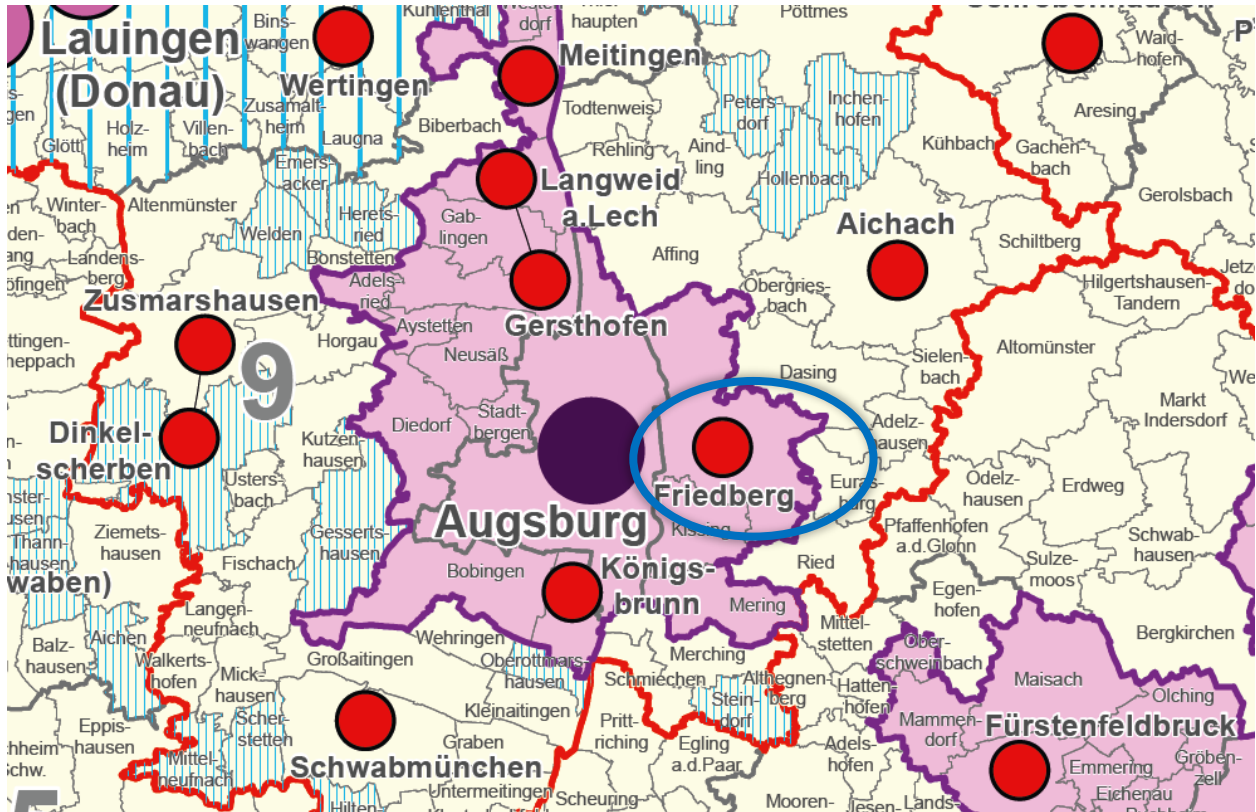


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

3.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebensbedingungen [...] zu schaffen [...]. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

3.1.2 Demographischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))

3.1.3 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))

3.1.4 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2018 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2018 enthält. Raumstrukturell liegt die Stadt Friedberg sowie die Gemarkung Bachern im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereiches und ist Teil des großen Verdichtungsraumes. Die Stadt Friedberg ist das nächstgelegene Mittelzentrum.

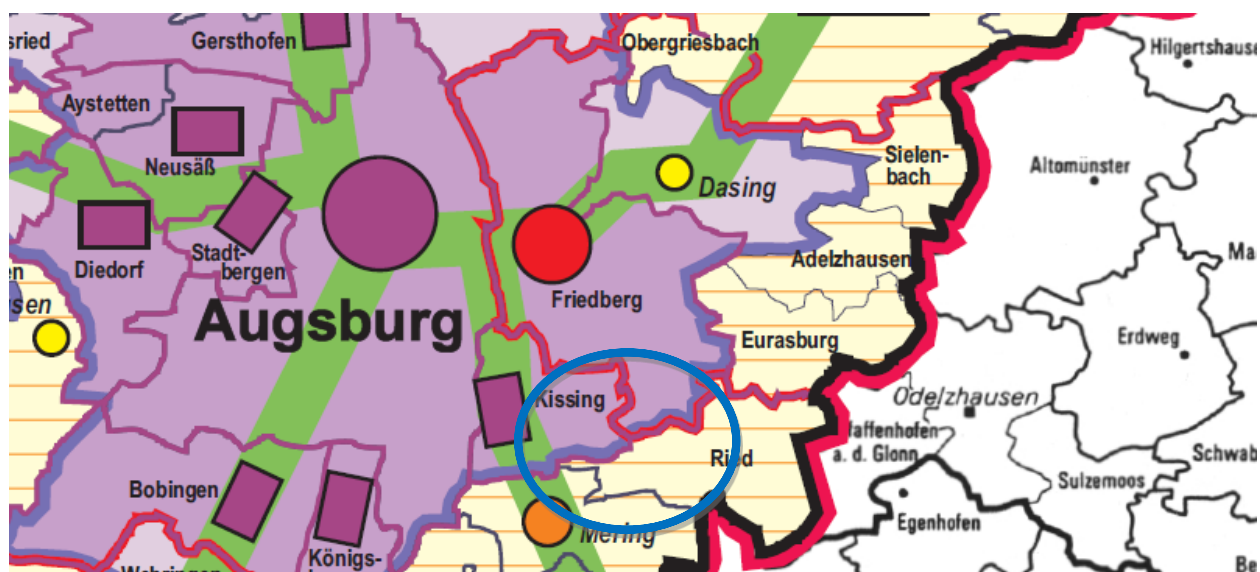


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zur Natur und Landschaft:

- 3.2.1 [...] Flachgründige Böden [...] im Donau-Isar-Hügelland [...] sollen gesichert werden. In den genannten Bereichen soll auf eine extensive Nutzung hingewirkt werden. (B I 1.3 (Z))
- 3.2.2 Auf die Entwicklung eines Biotopverbundsystems soll insbesondere [...] im Donau-Isar-Hügelland [...] durch Verknüpfung bestehender Feucht- und Trockenbiotope und deren Neuschaffung sowie durch die Neuanlage standortgerechter Mischwaldparzellen hingewirkt werden. (B I 2.3.2 (Z))
- 3.2.3 In den Siedlungsgebieten der Region ist die Freihaltung der Uferbereiche der Gewässer und die Entwicklung gewässerbegleitender Grünstrukturen anzustreben. (B I 2.3.2 (G))
- 3.2.4 Biotope, sowie die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten, vor allem der Wiesenbrüter und des Weißstorchs, sollen insbesondere [...] im Donau-Isar-Hügelland erhalten und gepflegt werden. (B I 3.1 (Z))
- 3.2.5 Die grundwasserfeuchten Talgründe und sickerfeuchten Talhänge sowie die Wiesentälchen, insbesondere [...] im Donau-Isar-Hügelland [...] sollen erhalten werden. (B I 3.3 (Z))

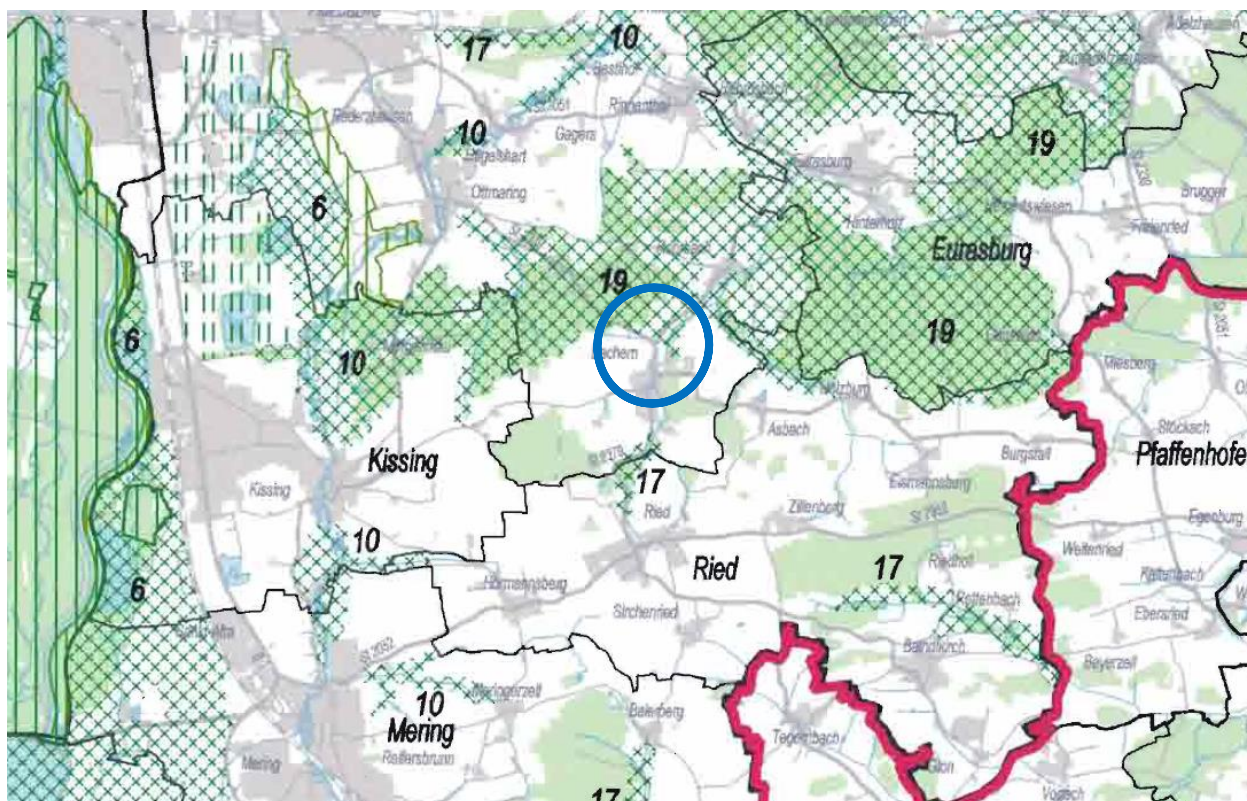


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zum Siedlungswesen:

- 3.2.6 Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- 3.2.7 Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg [...]. (B V 1.2 (Z))
- 3.2.8 [...] ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen, insbesondere [...] im Donau-Isar-Hügelland [...], sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. (B V 1.3 (Z))
- 3.2.9 Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist in zwei Teilräume untergliedert. Der teilräumliche Geltungsbereich I beinhaltet das Grundstück mit dazugehöriger Zufahrt und umfasst eine Fläche von 1.420 m². Der teilräumliche Geltungsbereich II umfasst die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche von ca. 254 m².

Beide teilräumlichen Geltungsbereiche beinhalten Teilflächen der Flurnummern 77. Das Grundstück befinden sich innerhalb der Stadt Friedberg und der Gemarkung Bachern.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

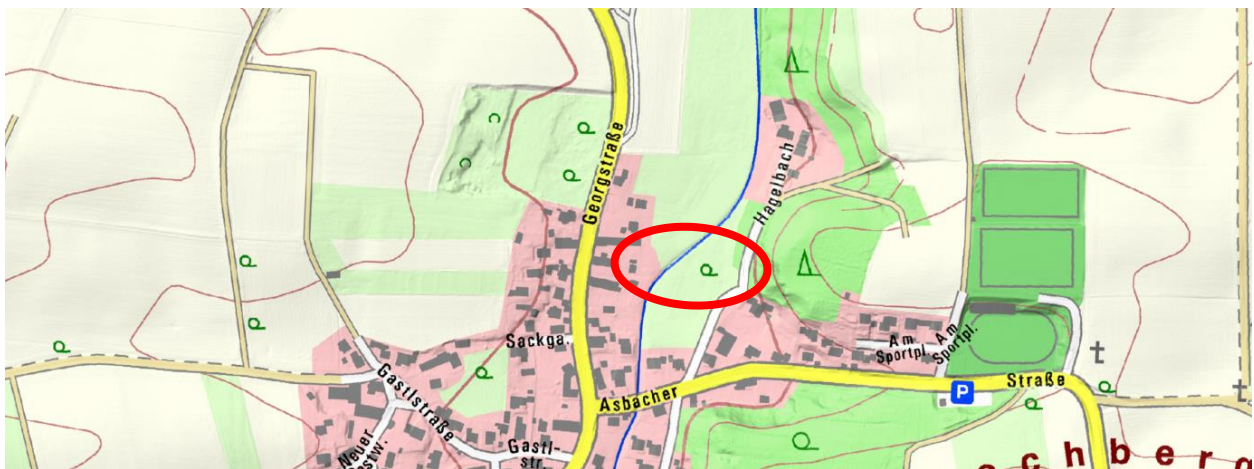


Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und daran angrenzend den Eisenbach
- im Süden und Westen durch bestehende Wohnbebauung

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände der Flurnummer 77 weist ein Gefälle von Westen (Georgstraße) nach Osten (Eisenbach) auf. Im teilräumlichen Geltungsbereich I ergibt sich dadurch ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und über die südwestliche Fläche des Geltungsbereiches, welche an die Georgstraße anschließt, erschlossen. In Richtung Osten, hin zum Eisenbach, wird der Boden zunehmend feuchter. Auf dem Grundstück befinden sich keine Gehölzstrukturen.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), weist aber keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung auf. Dennoch ist gemäß des ABSP im Bereich des Plangebietes die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Feuchtgebiete vorgesehen.

Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbunds in der Eisenbachaue (ABSP):

- Erhalt und Entwicklung vernetzter, vielfältiger, naturnaher Feuchtbiototypen innerhalb einer offenen bis halboffenen Aue (keine Bebauung, keine Aufforstung)
- Optimierung und Ausdehnung von Feuchtwiesen
- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Nassstandorten
- Erhalt von Seggenrieden und Röhrichten auf Nassstandorten
- Anlage extensiv genutzter Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben

Die private Wiesenfläche wird aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet und weist keine Gehölzstrukturen auf. Mit zunehmender Nähe zum Eisenbach wird die Wiese feuchter. Aufgrund der aktiven Landwirtschaft ist von keiner großen Artenvielfalt auszugehen. Das geplante Einzelhaus wird im Anschluss an die bestehende Bebauung realisiert, sodass die zunehmend feuchter werdende Wiese in Richtung Eisenbach weiterhin unbebaut bleibt. Zugleich wird durch die Grünplanung auf dem Grundstück und der Ortsrandeingrünung die Gesamtsituation verbessert und Grundlage für eine größerer biologische Vielfalt geschaffen. Somit ergeben sich aufgrund der Planung eines Einzelhauses kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

5.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan eine private Grünfläche welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor:

Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die Boden- / Grünlandzahl im Planbereich beträgt 54 und stellt einen mittleren Wert der Ertragsfähigkeit dar.

Die Planung und die daraus resultierende Versiegelung, beeinträchtigen die Bodenfunktion. Jedoch ist aufgrund der geringen betroffenen Flächen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Zudem soll unverschmutztes Regenwasser vorrangig auf dem Grundstück versickert werden oder in den naheliegenden Eisenbach eingeleitet werden.

5.3 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet im Bereich des neu geplanten Einzelhauses eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Im Osten, entlang des Geltungsbereiches, ist ein geringer Anteil als Extensivierung besonders geeignete Fläche aufgeführt, welcher den Bereich der Ausgleichsfläche abdeckt. Die Planung von einem Wohngebäude verursacht eine Versiegelung des Grundstückes und verringert die der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Fläche. Der Flächenverbrauch ist allerdings begrenzt und beeinträchtigt daher nur in geringem Maße das Schutzgut Fläche.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) gibt für das Plangebiet einen wassersensiblen Bereich an. Informationen über Hochwassergefahren liegen nicht vor, dennoch kann aufgrund des wassersensiblen Bereiches zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Das geplante Einzelhaus befindet sich allerdings im Bereich der bestehenden Dorfstruktur, welche ca. 3 m höher liegt als der Eisenbach und eine Entfernung von ca. 100 m aufweist. Überschwemmungen sind im Planbereich nicht bekannt.

Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer (ABSP):

Fließgewässerverbund im Hügelland (Eisenbach mit Badegraben)

- Redynamisierung der Bäche: Wiederherstellen eines leitbildkonformen Gewässerverlaufs und naturnaher Gewässerstrukturen (Uferanrisse, Anlandungen, Totholz), insbesondere durch Rückbau von Uferbefestigungen
- Gewährleistung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen im Bereich von Querbauwerken
- Ausweisung beidseitiger, mindestens 10 m breiter Uferstreifen, Etablierung einer gewässertypischen Ufervegetation, kein Einsatz von Düngemitteln
- Verzicht auf Bachräumungen
- Extensivierung der Nutzung in der Bachaue
- Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Quellbiotopen

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch versickerungsfähige Bodenbeläge für private Erschließungswege und Terrassen, kann die Versiegelung reduziert werden.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Die vorhandene Bebauung findet am nördlichen Ortsrand von Bachern statt und schließt den bestehenden Ortsrand ab. Die zusätzliche Planung stellt daher keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich dabei um ein Einzelhaus handelt, welches sich hinsichtlich seiner Gebäudestellung der vorhandenen Dorfstruktur anpasst.

Nachdem mit der Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einzelhaus geschaffen wird, ist die zu erwartende Versiegelung gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

5.6 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und anderen Emissionen kommen.

5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und grenzt im Süden und Westen an bebaute Grundstücke an. In Richtung Norden sowie Osten geht es in die freie Landschaft über und die bestehende Ortsrandeingrünung des Nachbargrundstückes wird auf dem neuen Grundstück weitergeführt. Im Osten des Plangebietes werden voraussichtlich drei Gehölzstrukturen gepflanzt und somit der Ortsrand zur freien Landwirtschaft abgegrenzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planbereich und angrenzend daran befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Somit ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

5.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Aufgrund einer zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet wird es eine Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser geben. Die Überbauung von landwirtschaftlicher Grünfläche wird durch eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche kompensiert. Diese Maßnahmen orientieren sich am ABSP.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Siedlungsstruktur von Bachern wird durch die Einbeziehungssatzung im Norden städtebaulich erweitert und abgerundet. Geplant ist ein Einzelhaus mit dazugehöriger Garage und Stellplatz. **Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses werden private Erschließungswege und Terrassen voraussichtlich mit versickerungsfähigen Bodenbeläge hergestellt. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser wird vorrangig auf dem Grundstück versickert oder in den naheliegenden Eisenbach eingeleitet.**

6.2 Verkehrskonzept

Das Flurstück grenzt an die die Staatsstraße 2379 (Georgstraße) und befindet sich im innerörtlichen Erschließungsbereich. Eine Zufahrt auf das Grundstück ist somit möglich. Aktuell wird diese Zufahrt bereits für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung genutzt. **Die Zufahrt ist nach Möglichkeit durch eine Pflasterzeile sichtbar von der Staatsstraße 2379 abzugrenzen. Ein Rückwärtsausfahren auf die Straße wird nicht notwendig sein, da es auf dem Grundstück ausreichend Platz zum Wenden gibt. Die Zufahrt wird voraussichtlich in einer Breite von 3 – 4 m bis zur geplanten Garage in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt und bleibt eine private Grundstückszufahrt die auch weiterhin für die landwirtschaftliche Zufahrt genutzt wird.**

Das anfallende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle versickert werden oder in den nahegelegenen Eisenbach eingeleitet. Das Landratsamt Aichach-Friedberg, Abteilung Verkehrswesen, weist darauf hin, dass die Zufahrt so auszuführen ist, dass das Sichtdreieck gem. RAST 06 freigehalten wird.

6.3 Grünordnungskonzept

Auf dem Grundstück ist im Norden eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche aus heimischen Sträuchern und/oder verschiedene Laub- und/oder Obstbäumen besteht. Die Pflanzungen auf dem Grundstück, bestenfalls im Osten, runden das Konzept ab und werten den Bestand deutlich auf und bieten für die Tierwelt zusätzlichen Lebensraum. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und gärtnerisch anzulegen.

6.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden in Anlehnung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und sind unter Nr. 7.5 genauer dargestellt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

~~7.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung~~

~~Die zulässige Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage orientierten sich an den bestehenden Wohngebäuden in Bachern und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung am Ortsrand. Um diese Vorgabe einzuhalten, wurden Höhenbezugspunkte für die Oberkante Erdgeschossfußboden sowie die Gesamthöhe festgesetzt, die sich an den beiden bestehenden Nachbargebäuden orientieren.~~

7.2 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist in der Planzeichnung entsprechend durch eine Baugrenze festgesetzt und weiträumig gefasst. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung und Ausrichtung der Gebäude. Garagen, Carports und Stellplätze können flexibel in der dafür vorgesehenen Umgrenzung errichtet werden.

7.3 Grünordnung

Auf dem Grundstück sind mindestens drei Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen um eine durchgehende Grünstruktur zu schaffen. Zudem sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren

baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und gärtnerisch anzulegen. Zugleich wird im Bereich der privaten Gartenflächen die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehende Düngung nicht mehr stattfinden. Die biologische Vielfalt wird so gegenüber dem Bestand erhöht.

Im Norden des Grundstückes ist eine Ortsrandeingrünung zu schaffen, für welche heimische Bäume und Sträucher verwendet werden müssen. Durch die Ortsrandeingrünung wird ein Übergang von der Wohnbebauung zur offenen Landschaft geschaffen und bietet für Lebewesen zusätzlichen Lebensraum.

7.4 — ~~Gestaltungsfestsetzungen~~

~~Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform und Dachneigung sollen dem Ortsbild entsprechen. Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig, welche ein einheitliches Ortsbild gewährleisten.~~

7.5 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen – Grundzug der Planung

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendig. Die Ausgleichsfläche wird direkt im Osten auf dem Grundstück mit der Flurnummer 77 hergestellt.

Ausgleichsfläche

Die Fläche im Geltungsbereich wird im Ausgangszustand als Grünland (Landwirtschaft) genutzt und besitzt keine Gehölzstruktur.

Es ergibt sich somit eine Einstufung in Kategorie I. Aufgrund der geringen Grundfläche ist von Typ B bei der Eingriffsschwere auszugehen.

- Beeinträchtigungsintensität: **B I** mit Faktorspanne von **0,2 – 0,5**

Das geplante Gebäude wird als Einzelhaus realisiert und in den Zusammenhang bebauten Ortsteil angesiedelt. Durch die offene Bauweise und der Vorgabe eines Einzelhauses wird eine Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft gewährleistet und fördert deren Wechselbeziehungen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Gehölzpflanzung auf dem Grundstück **und die gärtnerisch zu gestalteten Flächen**) werten den aktuellen Ist-Zustand deutlich auf. Die privaten Grünflächen müssen gärtnerisch/naturnah angelegt werden und fördern dadurch die Artenvielfalt und den natürlichen Wasserkreislauf.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein relativ großes Grundstück handelt, wird es vor allem im Norden einen großen Gartenanteil geben, welcher wie bereits beschrieben gärtnerisch/naturnah angelegt werden muss und in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die fehlende Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche entfällt der Dungeintrag auf den privaten Grünflächen im gesamten Plangebiet. Die Zufahrt im Süden wird aktuell als landwirtschaftliche Zufahrt genutzt und weiterhin dafür verwendet.

Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,25 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 1016 m² (Geltungsbereich ohne der Zufahrt Landwirtschaft und der Pflanzbindung im Norden) und einem Faktor von 0,25 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 254 m². Die aktuelle Planung sieht eine Ausgleichsfläche von ca. **254 m²** vor.

Diese entspricht im Grundsatz der Regelung zum Gewässerrandstreifen des BayNatSchG Art. 16. Durch die bachbegleitende Aufwertung und einsetzende Strukturanreicherung entstehen einjährige Hochstaudenfluren. Die bachbegleitende Ausgleichsfläche entsteht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und entspricht in einigen Punkten den Vorgaben des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP):

Erhalt und Verbesserung der Feuchtbiotope und Verbesserung des Biotopverbunds in der Eisenbachaue (ABSP):

- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Nassstandorten
- Anlage extensiv genutzter Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben

Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer (ABSP):

- Einseitig mindestens 5 m breiter Uferstreifen, kein Einsatz von Düngemitteln
- Extensivierung der Nutzung in der Bachaue
- Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Der Ortsteil Bachern liegt im Bereich der Einbeziehungssatzung bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165-1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Planumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich gesamt	1.674 m²	100,0 %
teilräumlicher Geltungsbereich I	1.420 m ²	85 %
- davon GR HG inkl. nicht überdachte Terrassen	210 m ²	14,8 %
- davon GR NA inkl. Zufahrt (125 m ²)	305 m ²	21,5 %
- Zufahrt zum Geb. in zweiter Reihe, Breite 4 m bis Höhe Garage	125 m ²	41 %
- davon Ortsrandeingrünung	127 m ²	8,9 %
- davon min. private Grünfläche	778 m ²	54,8 %
teilräumlicher Geltungsbereich II (Ausgleichsfläche)	254 m ²	15 %