



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass.....	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	2
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007).....	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes.....	3
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	4
3.1	Räumliche Lage.....	4
3.2	Naturraum.....	4
3.3	Standortkundliche Bodenkarte	4
3.4	Potentiell natürliche Vegetation	4
3.5	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	4
3.6	Topografie.....	5
4	Bauausführung	5
5	Eingriffsminimierung.....	6
5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
5.2	Schutzgut Boden.....	6
5.3	Schutzgut Wasser	6
5.4	Schutzgut Klima / Luft.....	6
5.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	6
6	Bestandsbewertung.....	7
7	Kompensation.....	8
7.1	Erfassen des Eingriffs.....	8
7.2	Ausgleichsmaßnahmen	8
7.3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	8
8	Literatur / Quellen	10



1 ANLASS

Für das Flurstück 1816 der Gmkg. Pöttmes wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Doppelgarage gestellt. Dieser wurde abgelehnt, da sich das Grundstück nach Einschätzung des Landratsamtes Aichach-Friedberg bereits im Außenbereich befindet und eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Einzelfall nicht möglich ist. Dies ist damit begründet, dass die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird und die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Um das geplante Vorhaben trotzdem umsetzen zu können, wurde ein Antrag zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beim Markt Pöttmes gestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das betroffene Grundstück als Wohnbaufläche dar. Der Aufstellungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde in der Sitzung vom 04.04.2017 gefasst. Der Markt Pöttmes sieht das Areal für die Verfügung als Wohnbaufläche als geeignet an.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen (B V)

1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige – das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech-Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotentiale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes (2005) wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

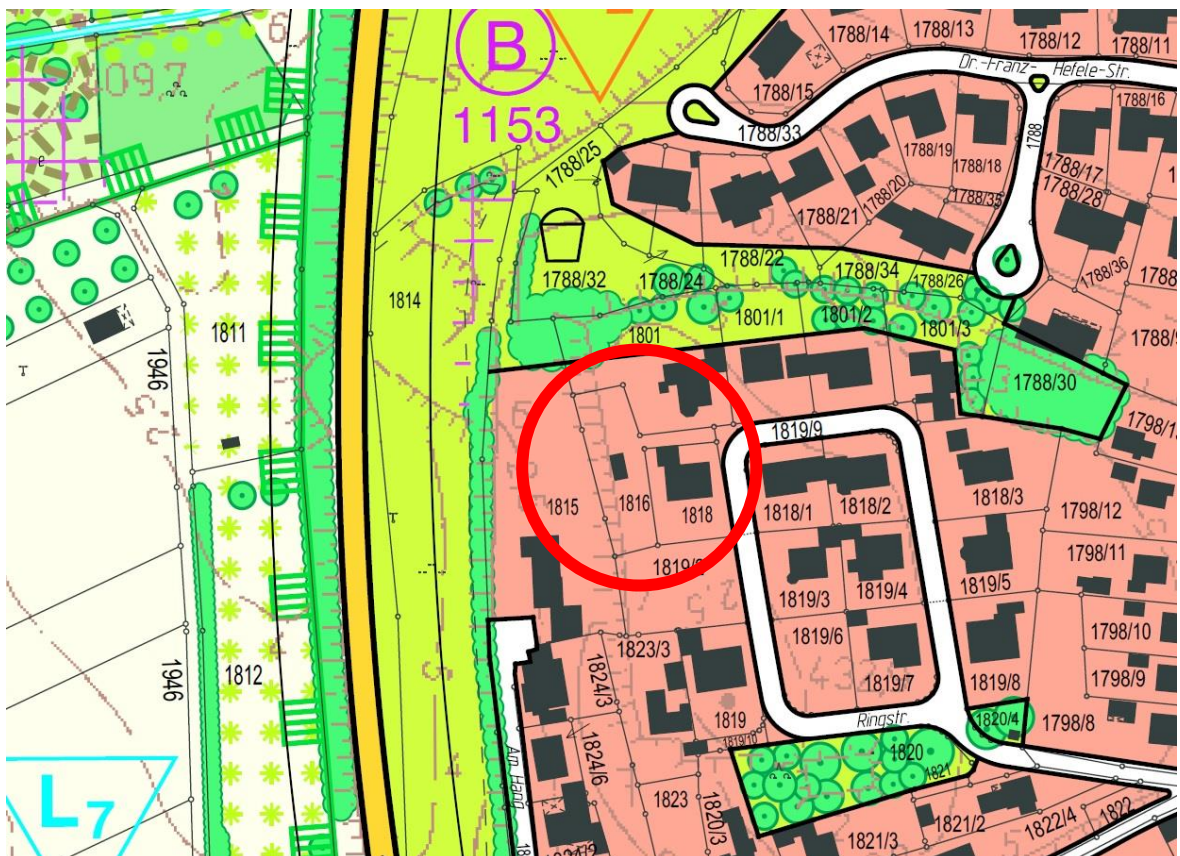


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP Markt Pöttmes (2005)



3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pöttmes westlich der Ringstraße. Die Bebauung Am Hang und an der Ringstraße bildet zusammen mit Siedlungsgrün den westlichen Ortsrand von Pöttmes aus.

3.2 Naturraum

Pöttmes liegt im Naturraum D64 – Donau-Iller-Lech-Platten und der naturräumlichen Untereinheit 048 – Aindlinger Terrassenteppe.

3.3 Standortkundliche Bodenkarte

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte Blattnummer L7532 – Schrobenhausen steht im Gebiet Braunerde, unter Wald podsolig, aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial an. Dabei handelt es sich um tiefgründige, schwach lehmige, mäßig frische Sandböden. Diese werden gekennzeichnet durch:

- sehr hohe Luftkapazität,
- hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit,
- mittlere Sorptionskapazität,
- geringes Filtervermögen und
- geringe Erosionsanfälligkeit.

(BAYGLA 1986)

3.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation bildet im Planungsgebiet nach JANSSEN & SEIBERT (1991) folgende Einheit:

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

In der Baumschicht:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

In der Strauchschicht:

Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Himbeere (*Rubus idaeus*)

Die potentiell natürliche Vegetation kennzeichnet diejenige Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen auf einem bestimmten Standort als Schlussgesellschaft einstellen würde, wenn sämtliche Eingriffe des Menschen beendet würden. Die Kenntnis über ihre Zusammensetzung erleichtert die Bewertung und Planung von Gehölzstrukturen.

3.5 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Die für die Ortsrandsatzung vorgesehene Fläche liegt zwischen den bebauten Flächen Fl.-Nr. 1815, 1801 und 1818. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 1819/2 ist bisher noch nicht bebaut.

Das Planungsgebiet ist gem. Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung (2015) großteils mit einem dichten Gehölzaufwuchs bestanden.

Bei einer Begehung im Juli 2017 waren Gehölzstrukturen an der westlichen Böschung sowie der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Das restliche Grundstück stellt sich

als Sukzessionsfläche dar. Teilweise sind Baumstümpfe von Nadelgehölzen und Birken im Norden und Süden des Grundstückes erkennbar.

Weiterhin befindet sich ein Nebengebäude von ca. 30 m² Grundfläche auf dem Grundstück. Die Zuwegung erfolgt über einen Grünweg von der Ringstraße kommend.

3.6 Topografie

Das Grundstück fällt von Osten von etwa 432,00 m ü. NN im Zufahrtsbereich nach Westen auf etwa 427,00 m ü. NN (gem. DGM 50) ab. Im östlichen Bereich ist das Gelände relativ eben.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich zu den angrenzenden Grundstücken eine Hangkante von ca. 1,50 m Höhe. Das Wohnhaus Fl.-Nr. 1815 westlich des beplanten Grundstückes liegt ca. 9,0 m tiefer als das geplante Gebäude auf Fl.-Nr. 1816.

Um Hangrutschungen zu vermeiden, sind ggf. Sicherungsmaßnahmen entsprechend der Aussagen eines dringend empfohlenen Baugrundgutachtens vorzusehen.

Aufgrund der bestehenden topografischen Verhältnisse wird die Prüfung der Baugrundverhältnisse im Vorfeld angeraten.

4 BAUAUSFÜHRUNG

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist gekennzeichnet durch die benachbarten Wohngebäude sowie Grünstrukturen. Durch den soweit wie möglichen Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Grundstücksgrenze sowie der Orientierung an den bestehenden Wohngebäuden wird der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses wird mit max. 430,75 m ü. NN festgesetzt und orientiert sich am Bestand.

Die Baugrenze setzt die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports fest.

Die Geländegestaltung sowie Gehölze (zu rodende und zu pflanzende) sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Ringstraße.

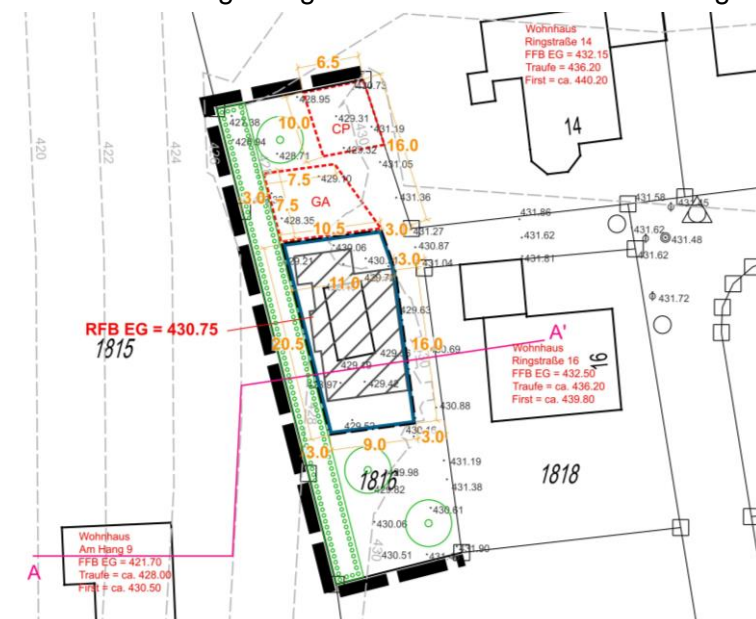


Abb. 2: Ausschnitt der Ortsrandsatzung mit Darstellung der Schnittachse

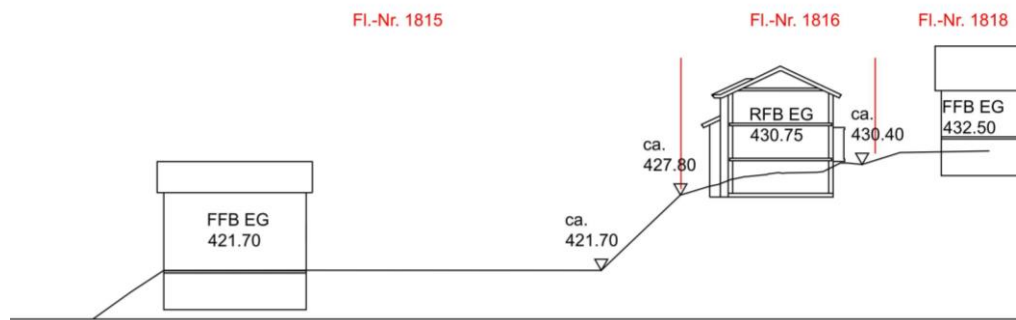


Abb. 3: Schematischer Schnitt des Geländes

5 EINGRIFFSMINIMIERUNG

5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist im Westen an der Böschung mit Gehölzen bestanden. Im Osten besteht entlang der Flurstücksgrenze zu Fl.-Nr. 1818 eine Birkenreihe.

Auf der Grundstücksfläche fanden im Norden und Süden bereits Gehölzrodungen statt. Die Flächen stellen sich als Sukzessionsflächen dar.

Durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff minimiert.

5.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf die baulichen Anlagen sowie die Zufahrt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen bleibt ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens erhalten.

5.3 Schutzgut Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Baugrundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden. Der natürliche Wasserhaushalt wird dadurch weniger stark beeinträchtigt und ein Großteil der Fläche bleibt für die Grundwasserneubildung erhalten.

5.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Beschränkung von Versiegelungen auf das Notwendige, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge liegen nicht vor.

Durch die Rodung der bestehenden Gehölze ist mit geringen bis mittleren Änderungen des Kleinklimas zu rechnen.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch Gehölzrodungen geringfügig verändert.

Aufgrund der Minimierung des Eingriffs auf das Notwendige und soweit wie möglich Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen zur Anbindung an die bestehende Umgebung werden die negativen Auswirkungen möglichst gering gehalten. Außerdem fügt sich das Baugrundstück an vorhandene Bebauung im Osten an.

Durch das Pflanzgebot entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Anbindung zur bestehenden Gehölzfläche wird der Ortsrand nicht wesentlich nachteilig beeinflusst. Zusätzlich sind die Geländegestaltung sowie zu rodende und zu pflanzende Gehölze in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

6 BESTANDSBEWERTUNG



Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet © Luftbild Bayerisches Vermessungsamt 2015 (unmaßstäblich)

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der betroffenen Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut

Arten und Biotop

Auswirkung

mittel (II): bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen, Bestandsgehölze werden nur im notwendigen Umfang entfernt

Boden

mittel (II): weitgehend unveränderter Boden, ohne kulturhistorische Bedeutung

Wasser

gering (I): grundwasserferner Boden

Klima

mittel (II): Fläche lokaler kleinklimatischer Bedeutung

Landschaftsbild

mittel (II): Hecken- und Feldgehölzstruktur typisch für Landschaftsraum Aindlinger Terrassentreppe, sind jedoch teilweise nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden

Aufgrund o. g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

7 KOMPENSATION

7.1 Erfassen des Eingriffs

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen in Gestalt oder Nutzung von Grundflächen als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

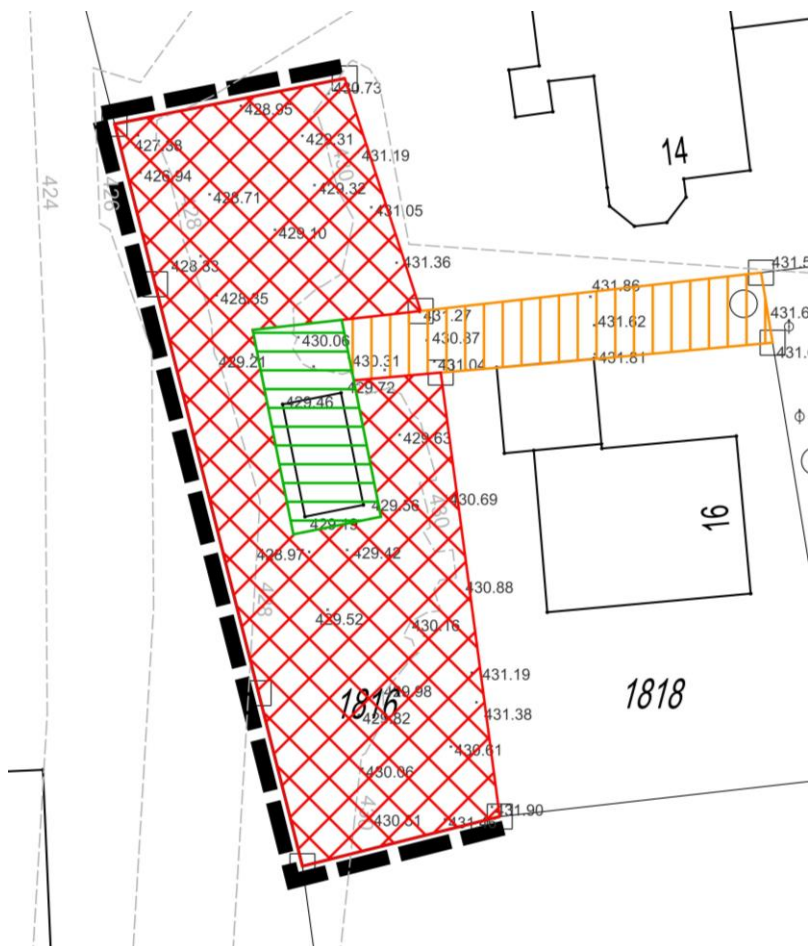
Die Versiegelung von Boden durch Gebäude bedingen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft. Im Rahmen der Neubaumaßnahme können 400 bis 450 m² neu versiegelt bzw. überbaut werden.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Bei der Fläche handelt es sich gem. des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) um ein Gebiet mittlerer Bedeutung mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Für diesen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8.



-  Kompensationsfaktor 0,6
-  Kompensationsfaktor 0,3
-  kein Eingriff
bestehende Versiegelung



Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird für die (ggf.) zu rodenden bzw. teilweise bereits gerodeten Gehölzflächen der Faktor 0,6 zugrunde gelegt. Der Faktor 0,3 gilt für die bestehende Zufahrt in Form eines Grünweges. Für die Grundfläche des bestehenden Nebengebäudes sowie der direkt angrenzenden Flächen wird kein Eingriff ermittelt.

$$690 \text{ m}^2 \times 0,6 = 414 \text{ m}^2$$

$$275 \text{ m}^2 \times 0,3 = 82,5 \text{ m}^2$$

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **496,5 m²**.

Mit Herstellung der notwendigen Ausgleichsfläche nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gilt der Eingriff als ausgeglichen.



8 LITERATUR / QUELLEN

BAYGLA (Bayerisches Geologisches Landesamt) 1986: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1 : 50.000, Blatt Nr. L 7532 – Schrobenhausen, München.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2017: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) unter <http://www.bis.bayern.de>, abgerufen am 04.07.2017.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.)) 2012: Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland M 1 : 500.000 mit Erläuterungen, Augsburg.

BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem) 2017: Datenabfrage (Straßenverkehrszählungen) unter <https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx?zaehlstelle=74329432&jahr=2010#tkzstnr>, abgerufen am 04.07.2017.

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Abteilung Landesentwicklung) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

BAYSTMUV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.)) 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Aichach-Friedberg, München.

MARKT PÖTTMES 2005: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Planverfasser Architekt Dipl.-Ing- Wilfried Wurtz sowie Büro Tietz und Partner, Pöttmes.

RPV AUGSBURG (Regionaler Planungsverband) 2007: Regionalplan der Region Augsburg (Region 9), Augsburg.