

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Sondergebiet Schützen- und Dorfheim

TEXTTEIL

Aresing/Augsburg, Fassung vom 20.04.2020

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" in der Fassung vom 20.04.2020 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Ortsteiles Oberlauterbach der Gemeinde Aresing, bestehend aus der Fl.Nr. 551 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 13/2, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung, in der Fassung vom 20.04.2020 die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 20.04.2020 mit dem Umweltbericht vom 20.04.2020.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Sondergebiet (SO)

i. S. des §11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Schützen- und Dorfheim" festgesetzt. Im SO ist die Errichtung eines Schützen- und Dorfheimes sowie eines Feuerwehrhauses zulässig.

Außerdem erfolgt die Ausweisung eines Teiles der Gesamtfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Errichtung eines Sickerbeckens für anfallendes Drainagewasser.

3. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind festgesetzt und im Sondergebiet als Höchstgrenze zulässig.

GRZ = 0,65 GFZ = 0,25

4. Bauweise

4.1 Im Sondergebiet sind eingeschobige Gebäude in offener Bauweise zulässig.

- I - Erdgeschoß
- Satteldach, Dachneigung 10°-20°
- Flachdach (<5°) für untergeordnete Gebäudeteile
- Wandhöhe Schützenheim max. 3,80m
- Wandhöhe Feuerwehrhaus max. 4,20m

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Höhenlage der Gebäude:

OK RFB EG maximal 30cm über OK Straßenhinterkante, gemessen in der Gebäudemitte

Wandhöhe: Gemessen von OK RFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut im Mittel der Traufseiten

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.
EG Erdgeschoß

- 4.3 Geländeänderungen im Sondergebiet, Abstandsflächen
Geländeänderungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf dem natürlichen Gelände anzupassen ist.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO; für die Bemessung der Abstandsflächen ist das fertige, aufgefüllte Gelände heranzuziehen.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

- 5.1 Dachformen und -deckung
Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer entsprechend 4.1; für die Dachdeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.
Für Dachneigungen unter 15° sind auch nicht glänzende Metalleindeckungen obiger Farbgebung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

- 5.2 Dachüberstand
Dachüberstände sind bis max. 1,0m ab Vorderkante Außenwand bis Außenkante Dachrinne zulässig.

- 5.3 Sonstiges
Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

- 6.1 Stellplatznachweis
Für die Nutzungen im Sondergebiet sind mindestens die folgenden Stellplatzzahlen nachzuweisen:
- Einsatzkräfte Feuerwehr: 6 Stellplätze
 - Vereinsheim: 16 Stellplätze
 - Außerdem ist für ein Feuerwehrfahrzeug eine Aufstellfläche von 10x10m vor dem Feuerwehrhaus vorzusehen.

- 6.2 Gestaltung und Positionierung
Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig.

- 6.3 Einfriedungen
Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese außerhalb der Ortsrandeingrünung vorzusehen. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ohne Sockel zu errichten, am Boden muss für Kleintiere ein Durchlaß von ca. 10 – 15 cm Höhe freibleiben; die Gesamthöhe darf maximal 1,20m betragen. Als Materialien sind Stabgitter-, Maschendraht- oder Holzzäune zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 Grünflächen
a) Oberboden
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwe-

cke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 ABGB.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

7.3 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Zur angemessenen Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier sind gemäß der Darstellung in der Planzeichnung mindestens 2m hohe Rankgerüste in Längen zwischen 2 und 5m, insgesamt mind. 50m Länge, Gestaltung geeignet für die ausgewählten Rankpflanzen, auf Lücke gesetzt herzustellen und dauerhaft zu begrünen, Artenauswahl gem. folgender Pflanzliste:

Scharfzähniger Strahlengriffel (*Actinidia arguta*)

Großblättrige Pfeifenwinde (*Artistolochia macrophylla*)

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Berg-Waldrebe (*Clematis montana*)

Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)

Kletterrosen in geeigneter Wuchshöhe

Für Baumpflanzungen sind die dargestellten Baumstandorte variabel und nicht verbindlich festgesetzt.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.4 Pflanzdichte, Pflanzqualitäten, Artenauswahl

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Kletterpflanzen: Sol. 3xv, 100/150 cm, 2 Pflanzen/ lfm

Soweit auf dem Markt verfügbar ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig.

Empfohlene heimische Gehölze im Landkreis ND-SOB (Auswahl):

Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*) u.a. Sorten

Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* ,*Edulis*)

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Nadelgehölze und nichtheimische Pflanzen sind (mit Ausnahme der Kletterpflanzen) nicht zulässig.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

7.5 Artenschutz

Das Sondergebiet ist während der Bauphase mittels umlaufendem Amphibienzaun zu sichern, Errichtung vor Baubeginn.

Im Sondergebiet sind während der Bauphase aufgefundene Amphibien-Individuen aus dem Baustellenbereich in geeignete Lebensräume außerhalb umzusetzen.

Die Gehölzstrukturen auf Fl.Nr. 548 Gemarkung Oberlauterbach sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Zäunung) zu sichern. Das Befahren, eine Verwendung als Lagerfläche oder als Stellplatz sind nicht zulässig.

7.6 Sickerbecken

Die Flächen des Sickerbeckens sind im Rahmen des Unterhaltes zu pflegen.

8. Kompensationskonzept und Ausgleich

Sondergebiet: 1.535m² = auszugleichende Fläche

Ortsrandeingrünung: 865m²

Versickerungsfläche: 710m²

Kompensationsfaktor

ermittelter Faktor = 0,50 (s. Begründung)

Kompensationsbedarf

1.535m² x 0,50 = 767,5m²

Die berechneten 767,5m² Kompensationsbedarf werden aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgebucht, in Form einer 770m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 717, Gemarkung Rettenbach.

Entwicklungsziel für die Teilfläche sind mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211 gem. Kodierung BayKompV) und Ufersaum (k11 gem. Kodierung BayKompV). Es wird auf das Entwicklungskonzept zu dieser Fläche mit den entsprechenden Maßnahmen verwiesen.

9. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Erschließung

9.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Oberflächen dem Untergrund zuzuführen und auf dem Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig; diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

9.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung der Neubauten mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

9.3 Staatsstraße

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2045 sind nicht zulässig.

10. Baugenehmigungsverfahren

Für die Errichtung der Hauptgebäude ist das Freistellungsverfahren ausge-

schlossen und das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren vorgeschrieben.

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aresing, den

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Hinweise

Immissionsschutz

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENOW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Sonstige

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.

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot.

Als Ausnahme gelten Parkplätze, die mit einem Abstand von 12,0 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke errichtet werden dürfen.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 29.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" in Aresing aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom 23.08.2019 bis einschließlich 25.09.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 wurde im selben Zeitraum durchgeführt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 27.11.2019 in der Zeit vom 06.12.2019 bis 07.01.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 04.12.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 20.01.2020 behandelt und abgewogen.

Erneute (verkürzte und beschränkte) öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 11.02.2020 in der Zeit vom 18.02.2020 bis 05.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 11.02.2020 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 20.04.2020 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 20.04.2020 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht) am __.__.2020 ausgefertigt.

Aresing, den __.__.2020

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" wurde am __.__.2020 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aresing, den __.__.2020

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE ARESING



BEBAUUNGSPLAN Sondergebiet Schützen- und Dorfheim

BEGRÜNDUNG

Aresing/Augsburg, Fassung vom 20.04.2020

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Areal liegt nördlich des Ortsteiles Oberlauterbach der Gemeinde Aresing; umliegend befinden sich ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der überplanten Fläche befinden sich kein baulicher Bestand oder bedeutsame Grünstrukturen.

Fläche

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,31ha.

Standortwahl

Der aktuellen Überplanung für das SO ging eine ausführliche Standortsuche voraus, bei der sich der gefundene Standort als am geeignetsten herauskristallisierte. Dieser bietet kurze Wege nach Oberlauterbach und Niederdorf, woher die voraussichtlichen Hauptnutzer kommen werden, eine optimale Verkehrsanbindung insbesondere mit dem Kreuzungsausbau der Staatsstraße 2045 und der Hauptstraße, der bei der Bauleitplanung bereits berücksichtigt wurde und ist zudem für die Gemeinde auch verfügbar.

Das angrenzende Sickerbecken, dessen Lage bereits vorgegeben war, schafft als vorgelagertes technisches Bauwerk den baulichen Übergang zum Bestand und zugleich den notwendigen Abstand zur bestehenden Bebauung in immisionstechnischer Hinsicht; die Eingrünung erstreckt sich somit vom Grünbestand südlich des Geltungsbereiches über das Sickerbecken entlang der neuen Gebäude bis nach Norden zu den Parkplätzen, wo die über den Parkflächenbedarf hinausgehende Grundstücksfläche ebenfalls begrünt wird.

Die Bereitstellung von Flächen für Vereinstätigkeit und Brauchtumpflege entspricht somit den oben genannten Grundsätzen des Regionalplanes. Dies wird bestätigt durch Aussage der Regierung von Oberbayern, daß die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht; außerdem wurden vom Regionalen Planungsverband keine diesbezüglichen Einwendungen vorgebracht.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt und der Standort als geeignet festgestellt, da die Erreichbarkeit von den Ortsteilen her gegeben ist und insbesondere keine Konflikte mit schützenswerten (Wohn-)Nutzungen zu erwarten sind.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die vorliegende Planung am gewählten Standort vorzunehmen.

Infrastruktur und Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt mit je einer direkten Zufahrt für das Sondergebiet und die Sickerfläche von der Hauptstraße her, die das Areal sowohl mit den Ortsteilen Oberlauterbach selbst und dem benachbarten Niederdorf als auch mit der St2045 verbindet und eine leichte Erreichbarkeit gewährleistet. Die notwendigen Parkplätze werden auf dem Areal selbst zur Verfügung gestellt. In der Hauptstraße befindet sich auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

Gebäude und Gestaltung

Der ländlichen Struktur angemessen wird die Größe der Gebäude (Schützen-/Dorfheim, Feuerwehrhaus) begrenzt; entsprechende Auflagen in gestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild und werden der Ortsrandlage gerecht.

Neben dem zentralen, zusammengefassten baulichen Bereich vermitteln das weitgehend als Grünfläche ausgeführte Sickerbecken im Süden und die eingegrünten Stellplätze im Norden zwischen der angrenzenden freien Landschaft und den baulichen Strukturen.

Naturschutz und Grünordnung

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keinen Grünbestand auf. Bei den Festsetzungen für Pflanzungen und Ortsrandeingrünung wurde auf ein angemessenes Orts- und Landschaftsbild geachtet.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche zu einem Sondergebiet 'Schützen- und Dorfheim' und einer Fläche für die Wasserwirtschaft – Sickerbecken für Drainagewasser.

Seitens des örtlichen Schützenvereins bestand schon länger der Bedarf, ein neues Schützenheim zu errichten, das letztlich der örtlichen Vereinskultur zugute kommt.

Das Vorsehen einer Fläche für ein Feuerwehrhaus unterstreicht ebenfalls den Charakter dieses Standortes für Nutzungen des dörflichen Bedarfes.

4. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße.

5. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	3.110m ²
Sondergebiet:	1.535m ² (Bau- und Verkehrsflächen)
Ortsrandeingrünung:	865m ²
Versickerungsfläche:	710m ²

6. Grünordnung

- (1) Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege im Geltungsbereich. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Pflanzgebot für Laubbaumhochstammbäume und Kletterpflanzen
 - Versickerung des anfallenden Regenwassers
- (2) Da wegen der beengten Verhältnisse die im Nachbarschaftsrecht geforderten Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Flächen nur schwer eingehalten werden können, wird auf eine Eingrünung mit Kletterpflanzen zurückgegriffen. Die vorgesehene Bauweise der Gebäude mit Holzverschalten Wänden eignet

sich nicht für eine Fassadenbegrünung, so daß in der randlichen Grünfläche freistehende Rankgerüste aufgestellt werden.

(3) Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan überzieht die Flurstücke Fl.Nr. 551 und Fl.Nr. 13/2 (Teilfläche), die zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

neu zu überplanende Eingriffsfläche	3.110m ²
davon auszugleichende Fläche	1.535m ²

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor somit bei	+ 0,60
abzügl. Abschlag für Randeingrünung und Bepflanzung (nördl. Teil)	- 0,05
abzügl. Abschlag für Regenwasserversickerung	- 0,05

Kompensationsfaktor somit	+ 0,50
---------------------------	--------

Die Eingriffsfläche von 1.535m² mit dem Kompensationsfaktor x 0,50 ist somit auszugleichen mit 767,5m².

Die berechneten 767,5m² Kompensationsbedarf werden aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgebucht, in Form einer 770m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 717, Gemarkung Rettenbach. Die Ökokontofläche soll zu einem struktur- und artenreichen Lebensraumkomplex aus Stillgewässer, Uferbereichen, extensiv gepflegtem Feuchtgrünland und eingestreuten Bäumen entwickelt werden. Sie wurde für beide Kompensationstypen konzipiert, für Kompensation nach BayKompV und für Kompensation nach Baugesetzbuch bzw. Leitfaden. Um eine zukünftige Nutzung für Kompensation nach BayKompV nicht unnötig zu komplizieren, wird für den hier gegenständlichen BP eine Fläche entsprechender Größe ausgebucht, die zwei benachbarten Ziel-Biotoptypen nach BayKompV entspricht, hier dem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211 gem. Kodierung BayKompV) und dem Ufersaum (K11 gem. Kodierung BayKompV). Hieraus ergibt sich zwar eine ungewöhnliche Geometrie innerhalb der Ökokontofläche, eine zukünftige Abbuchung von Wertpunkten nach BayKompV bleibt aber in der verbleibenden Fläche einfach möglich.

7. Altlasten

Altlasten in diesem Bereich sind der Gemeinde Aresing zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

8. Auswirkungen

Mit dem überplanten Areal wurde in Verbindung mit dem ohnehin hier vorgesehenen Sickerbecken ein idealer Standort für die dörflichen Nutzungen gefunden.

Die geplanten Anlagen sind dem örtlichen Maßstab angemessen. Die Kombination aus baulicher Nutzung -Schützenheim- und Grünflächen (Sickerbecken, eingegrünte Parkplätze) lässt den Ortsrand fließend in die Landschaft übergehen.

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.