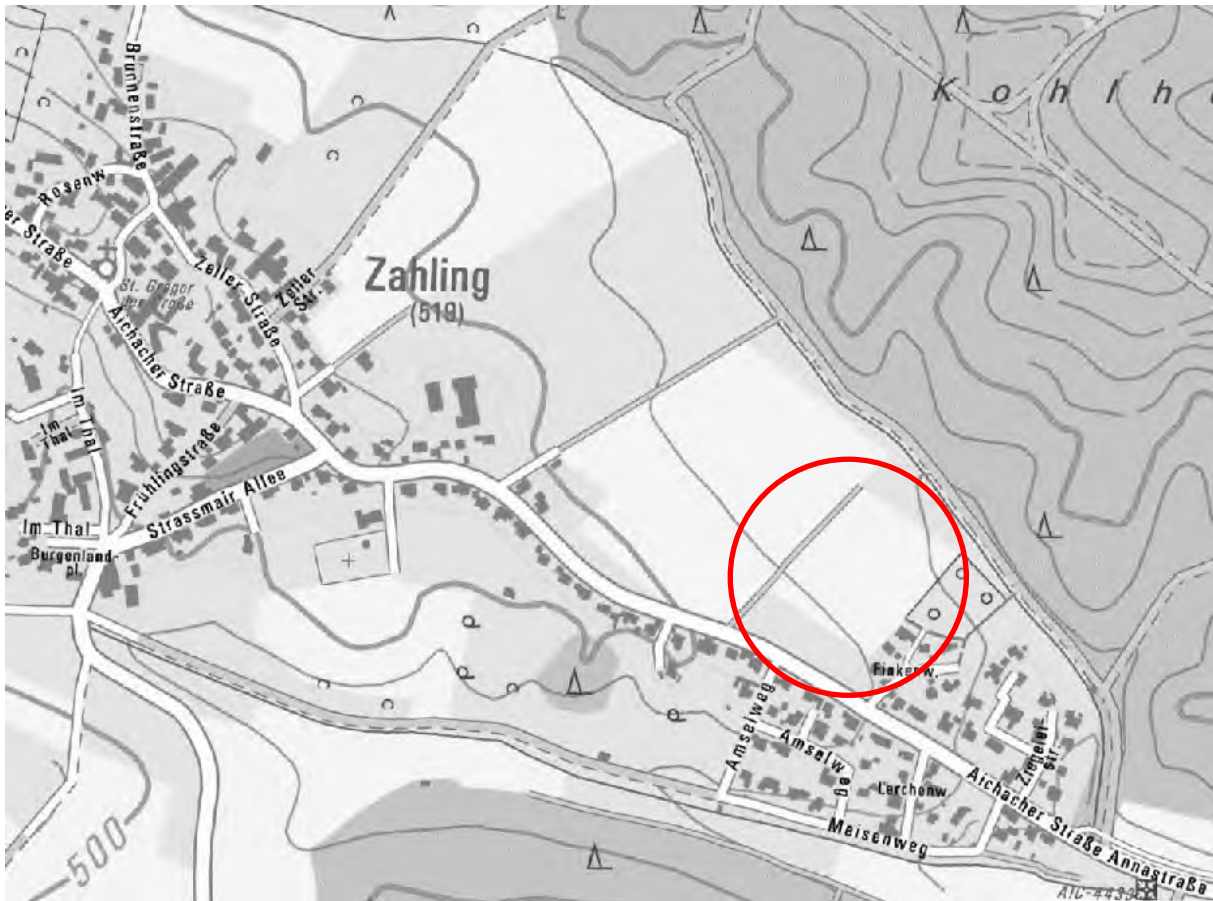




## Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wiesenrand“



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 26.11.2019

Gemeinde Obergriesbach  
Tannenweg 1  
86573 Obergriesbach

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten,  
Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

### Präambel

1. Allgemeine Vorschriften .....	4
1.1 Bestandteile .....	4
1.2 Geltungsbereich.....	4
2. Textliche Festsetzungen.....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3 Bauweise.....	5
2.4 Anzahl der Wohnungen .....	6
2.5 Gestaltung der Gebäude .....	6
2.6 Geländeänderungen.....	6
2.7 Verkehrsflächen.....	6
2.8 Einfriedung.....	6
2.9 Grünordnung .....	7
3. Hinweise.....	8
3.1 Verkehrsflächen.....	8
3.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	8
3.3 Denkmalschutz .....	8
3.4 Altlasten.....	9
3.5 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft.....	9
3.6 Brandschutz .....	9
4. Inkrafttreten.....	10
5. Verfahrensvermerke .....	10

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Obergriesbach stellt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

den

### **qualifizierten Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wiesenrand“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13 b BauGB**

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 26.11.2019, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung in der Fassung vom 26.11.2019.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha.

## **2. Textliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausdrücklich nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 von Hundert überschritten werden.

#### **2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **Baugrenzen**

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

##### **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

### 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

#### **Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)**

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK) darf maximal um den in der Nutzungsschablone festgesetzten Wert über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung lagemäßig am Straßenrand festgesetzt.

#### **Wandhöhe der Hauptgebäude**

Als maximale Wandhöhe (WH) in m wird das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Die maximalen Wandhöhen werden in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

#### **Firsthöhe der Hauptgebäude**

Als Firsthöhe in m wird das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem First (Hochpunkt des Daches) definiert.

Die maximale Firsthöhe wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

#### **Wandhöhen für Nebengebäude, Garagen**

Abweichend von den Vorschriften der BayBO zur zulässigen Wandhöhe für Gebäude ohne gesetzliche Abstandsflächen, sind diese auch dann ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn ihre mittlere Wandhöhe die zulässige Wandhöhe von 3 Meter um maximal 0,5 Meter überschreitet. Dies wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

#### **Sichtbare Fassade unter FOK**

Die Fassade unterhalb der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss darf bis maximal 1,0 m sichtbar sein.

Innerhalb des WA2 darf zudem 50% der Fassadenlänge bis maximal 3m unter der Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss sichtbar sein.

## 2.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 2.4 Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist für jede Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

## 2.5 Gestaltung der Gebäude

Die Hauptfistrichtung für Hauptgebäude ist innerhalb der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Es ist eine Abweichung von bis zu 30° zulässig.

Zwerggiebel sind zulässig, sofern sich deren Breite auf maximal 1/3 der Längsseite der Hauptgebäude beschränkt.

## 2.6 Geländeänderungen

### Baugrundstücke

Das Geländeniveau innerhalb der Baugrundstücke darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um den in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzten Wert verändert werden.

Geplante Stützmauern dürfen dieses Maß ebenfalls nicht überschreiten.

Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhen-sprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen. Aufschüttungen sind zur Straße und zu den angrenzenden Grundstücken auf das vorhandene Niveau zu böschen.

### Öffentliche Flächen

Das Geländeniveau innerhalb der öffentlichen Flächen darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen um 1,80m verändert werden.

## 2.7 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ und „Fußwege“ sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## 2.8 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,2m über dem geplanten Gelände zulässig.

## 2.9 Grünordnung

### 2.9.1 Bepflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) entsprechend der Artenliste zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

#### Artenliste

##### **Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

##### **Obstbäume: Mindestqualität, Hochstamm STU, 3 x v. 14-16 cm**

*Bevorzugt alte, lokale Sorten*

### 2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln. Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Hochstämmen gemäß der Artenliste (vgl. 2.9.1) zu bepflanzen.

Die Errichtung von wassergebundenen Wegen und Erholungsinfrastruktur wie z. B. Bänke und Spielgeräte ist auf der Fläche zulässig.

### 2.9.3 Private Grundstücksflächen

Mindestens 50% der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche auszubilden. Die Pflanzung von Thujen- und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.

#### 2.9.4 Straßenbegleitgrünflächen

Die Straßenbegleitgrünflächen sind anzusäen oder zu bepflanzen. Es ist autochthones Pflanz- bzw. Saatgut zu verwenden. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Verkehrsflächen

Die Vorschriften der Gemeinde Obergriesbach über die Zahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu beachten.

#### 3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Obergriesbach sind zu beachten.

Sofern aufgrund der Durchlässigkeit der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist, ist Niederschlagswasser von privaten Flächen auf diesen auch zu versickern bzw. flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

#### 3.3 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines

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

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **3.4 Altlasten**

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können.

### **3.5 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben-ernte und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

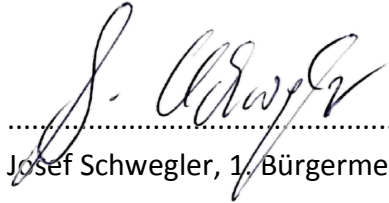
### **3.6 Brandschutz**

Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 sowie Art. 5 Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.

#### 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

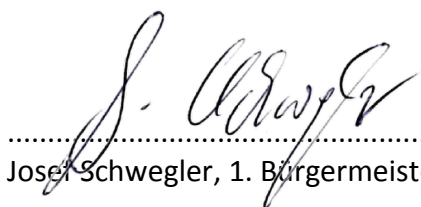
Obergriesbach, den 09.03.2020

  
.....  
Josef Schwegler, 1. Bürgermeister

#### 5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2019 bis 11.10.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Eine erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 26.11.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2019 bis 20.12.2019 durchgeführt.  
Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2019 mit Fristsetzung bis 20.12.2019 beteiligt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.11.2019 als Satzung beschlossen.

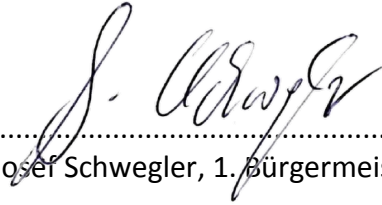
Obergriesbach, den 09.03.2020 .....

  
.....  
Josef Schwegler, 1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt

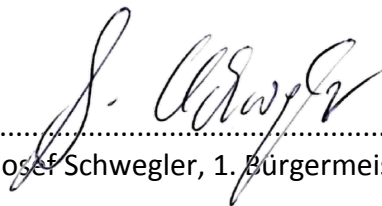
Obergriesbach, den 09.03.2020

  
.....  
Josef Schwegler, 1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.03.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

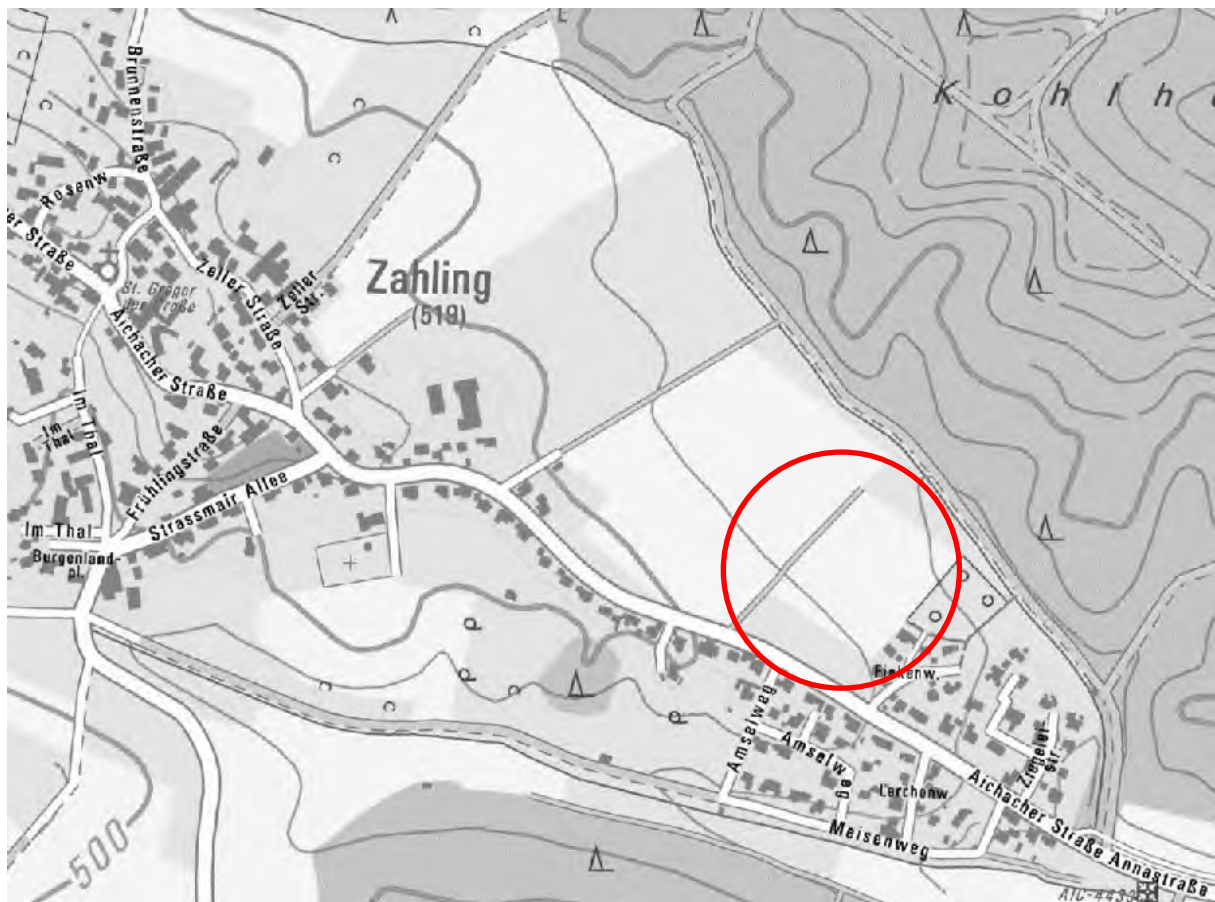
Obergriesbach, den 18.03.2020

  
.....  
Josef Schwegler, 1. Bürgermeister





## Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wiesenrand“



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

## TEIL C BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.11.2019

Gemeinde Obergriesbach

Tannenweg 1

86573 Obergriesbach

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten,  
Stadtplaner  
Bauernbräustr. 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Beschreibung des Planungsbereiches</b> .....	<b>6</b>
4.1 Lage und Bestand .....	6
4.2 Schutzgebiete .....	6
<b>5. Übergeordnete Planungen und Ziele</b> .....	<b>7</b>
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
5.2 Regionalplan Region 9 .....	7
5.3 Flächennutzungsplan .....	7
5.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	8
<b>6. Erfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>9</b>
7.1 Planungskonzept.....	9
7.2 Verkehrliche Erschließung .....	9
7.3 Immissionsschutz.....	9
7.4 Stromversorgung .....	10
7.5 Wasserversorgung .....	10
7.6 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
7.7 Arten und Biotope .....	10
7.8 Boden.....	10
7.9 Wasser, Grundwasser .....	10
7.10 Klima, Luft .....	11
7.11 Denkmalschutz .....	11
7.12 Brandschutz .....	11
<b>8. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
8.1 Grundzüge der Planung .....	12
8.2 Art der baulichen Nutzung .....	12
8.3 Maß der baulichen Nutzung .....	12
8.3.1 Grundflächenzahl .....	12
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	12

8.3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	13
8.4	Bauweise.....	14
8.5	Anzahl der Wohnungen .....	14
8.6	Gestaltung der Gebäude .....	14
8.7	Geländeänderungen.....	14
8.8	Verkehrsflächen.....	15
8.9	Einfriedungen .....	15
8.10	Grünordnung .....	15
8.10.1	Bepflanzungen .....	15
8.10.2	Öffentliche Grünfläche .....	15
8.10.3	Private Grundstücksflächen.....	15
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs.....</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>17</b>

## 1. Anlass

Die Gemeinde Obergriesbach beabsichtigt im Ortsteil Zahling neue Wohnbauflächen auszuweisen. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Kreisstadt Aichach und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B300 verzeichnet die Gemeinde Obergriesbach eine hohe Nachfrage an Bauplätzen. Um dieser begegnen zu können, wurde für den Bereich im Anschluss an das Wohngebiet am Finkenweg ein städtebaulicher Entwurf konzipiert, der nun bauleitplanerisch entwickelt werden soll.

## 2. Verfahren

Um die baurechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung des Baugebietes zu schaffen wird ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB für das beschleunigte Verfahren im Außenbereich aufgestellt. Dies entspricht der Novelle des BauGB, die mit Wirkung vom 13.05.2017 in Kraft getreten ist.

Voraussetzungen für das Verfahren ist eine maximale Grundfläche von 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Grundfläche wird berechnet aus der Grundflächenzahl (GRZ) für alle Baugrundstücke. Die gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen für Garagen etc. werden hierbei nicht berücksichtigt.

Zudem ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Wiesenrand“ ist das beschleunigte Verfahren dementsprechend zulässig, da:

- Die Summe der zulässigen Grundflächen, die sich aus der Planzeichnung Teil A ergeben, bei ca. 3.700m<sup>2</sup> liegt.
- Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3 und 5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.
- Der Geltungsbereich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und bisher im Außenbereich liegt.
- Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche das Vorhaben keine Prüfung der Umweltverträglichkeit erfordert.
- Im Geltungsbereich sowie im Umfeld sind keine Flora- Fauna-Habitat-Gebiete vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten gemäß §1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b kann somit ausgeschlossen werden.

Zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich. Da jedoch die Umweltbelange sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotzdem in die Abwägung einzustellen sind, werden in der Begründung mögliche Auswirkungen der Planung erläutert.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### **3. Geltungsbereich**

Der Umgriff des Bebauungsplanes enthält Teilflächen der Flurstücke Nr. 1057 und 1058 der Gemarkung Zahling.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 4. Beschreibung des Planungsbereiches

### 4.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Siedlungsbereichen des Ortsteiles Zahling, im westlichen Anschluss an das Wohngebiet am Finkenweg.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Aichacher Straße, im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker genutzt und befindet sich auf einem leicht nordexponierten Hang.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Anschluss an das Wohngebiet am Finkenweg verlaufen landwirtschaftlich genutzte Feldwege.



© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung

### 4.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete vorhanden.

## 5. Übergeordnete Planungen und Ziele

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramms (LEP) verankert (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDES-ENTWICKLUNG UND HEIMAT 2018):

3.2 (Ziel): „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.“

3.3 (Grundsatz): „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

3.3 (Ziel): „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### 5.2 Regionalplan Region 9

Der Regionalplan weist Obergriesbach als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg (REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006).

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

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergriesbach stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Die ehemals durch das Planungsgebiet verlaufende 20 kV-Leitung wurde abgebaut und verkabelt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Be-richtung angepasst.



- Flächen für die Landwirtschaft
- Grenze des Änderungsbereiches für den angrenzenden Bebauungsplan „Ziegelstadlweg“
- Planungsgebiet

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergriesbach

## 5.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt innerhalb des Planungsgebietes folgende Ziele und Maßnahmen dar (BAYRISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2007):

- Erhalt und die Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine etc.) im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland
- Einbindung naturschutzbedeutsamer Trockenstandorte und Abbaustellen

## 6. Erfordernis und Ziele der Planung

Der steigende Bedarf nach Wohnbauflächen äußert sich durch die regelmäßige Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde. Insbesondere die Nähe Obergriesbachs zu Augsburg und München, sowie die bestehende Anbindung an den Bahnlinienverkehr begründen einen hohen Zuzugsdruck. Dies schlägt sich auch in den gestiegenen Bodenrichtwerten nieder.

Den Zielen der Raumordnung wird insbesondere durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Die Wohnbauflächen werden im Anschluss an die Bebauung im Osten entwickelt. Der bestehende Ortsrand wird aufgegriffen und nach Westen erweitert, sodass sich die geplanten Wohnbauflächen in die bestehende Siedlungseinheit einfügen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden wird (LEP 3.3 (Z und G)).

Im Flächennutzungsplan werden für den Ortsteil Zahling nur in sehr geringem Maße Bauflächen, die noch nicht bebaut sind, ausgewiesen. Flächenpotentiale im Innenbereich, die für eine gemeindlich geplante Nutzung zur Verfügung stehen bzw. kurzfristig aktiviert werden können, jedoch gemäß LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind, sind auch im Hauptort Obergrießbach nicht vorhanden. Eine Nachverdichtung der Grundstücke im Innenbereich der gemeindlichen Ortsteile wurde bereits, wo derzeit möglich, durch einzelne Baumaßnahmen in der Vergangenheit angegangen. Eine Rücknahme der unbebauten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan soll derzeit nicht vorgesehen werden, um einer mittel- bis langfristigen, städtebaulich sinnvollen Entwicklung der Ortsteile nicht entgegenzustehen. Um zeitnah den Wohnraumbedarf decken zu können, ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Außenbereich jedoch erforderlich.

Um der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, wird eine Siedlungsentwicklung, die sich an der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert, vorgesehen. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, wird eine geringe Bebauungsdichte sowie großzügige Grünflächen festgesetzt und eine flächensparende Erschließung des Baugebietes vorgesehen.

Folgende städtebauliche sowie naturschutzfachliche Ziele sollen durch die Planung im Besonderen berücksichtigt werden:

**Städtebauliche Ziele:**

- Einfügen in das Ortsbild und in die umgebende Bebauung
- Einfügung der Bebauung in Landschaft und Topographie

**Naturschutz:**

- Sicherung der Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzarten
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung

## 7. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen

### 7.1 Planungskonzept

Leitidee des städtebaulichen Entwurfes ist die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen, die sich durch den geschwungenen und begrünten Ortsrand in das Landschaftsbild einfügen und sich mit den umliegenden Wohngebieten und der Feldflur vernetzen.

Der nach Norden abfallende Hang wird durch Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut. Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf Erdgeschoss plus Dachgeschoss orientiert sich an der umliegenden, ortstypischen Bebauung und vermeidet eine Beeinträchtigung durch zu hohe Gebäudeschatten.

Das Baugebiet wird über die Aichacher Straße als Bogen erschlossen. Innerhalb des Baugebietes öffnet sich der Straßenraum zu einem öffentlichen Platz. Er steht in Verbindung zur freien Landschaft sowie zum Wohngebiet am Finkenweg und bietet einen öffentlichen Aufenthaltsraum. Zusätzliche Wegeverbindungen sichern die Anbindung an die Umgebung sowie die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes.

### 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke werden über einen Bogen an die Aichacher Straße angebunden. Entlang der Erschließungsstraße gliedern sich öffentliche Längsparkplätze an.

### 7.3 Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung kann daher ausgeschlossen werden.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen für die geplante Bebauung entstehen.

## **7.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann über die örtlichen Versorger sichergestellt werden.

## **7.5 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde in ausreichenden Umfang sichergestellt.

## **7.6 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Trennsystem mit einer Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in Richtung Nordosten vor.

Bei der Planung und Dimensionierung der Abwasseranlage, die im Zuge der Erschließung des im Osten angrenzenden Baugebietes „Ziegelstadelfeld“ (Finkenweg) erfolgte, wurde eine Bauländerweiterung bereits berücksichtigt. Die Ableitung des Regenwassers kann über den bestehenden Graben in das Regenrückhaltebecken, das sich im Nordosten des Baugebietes befindet und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vergrößert werden soll, erfolgen.

## **7.7 Arten und Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Unterbayrisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, in der Naturraumuntereinheit Donau-Isar-Hügelland.

## **7.8 Boden**

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT) ist im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vorhanden. Braunerden weisen eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Durch die Bebauung wird in den Boden eingegriffen, natürliche Bodenfunktionen gehen verloren. Die Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Seltene bzw. grundwasserbeeinflusste Bodenarten sind jedoch nicht betroffen.

## **7.9 Wasser, Grundwasser**

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Zuge der Erkundungsarbeiten für ein Baugrundgutachten (IfM 2019) wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel im Bereich des Baugebietes angetroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Gründung der Bauwerke Grundwasser nicht aufgeschlossen wird.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

### **7.10 Klima, Luft**

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand. Das Potential zur Kaltluftentstehung wird durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Es ist weiterhin eine gute Durchlüftung des Gebietes gewährleistet.

### **7.11 Denkmalschutz**

Gemäß Bayrischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Planungsgebietes keine Denkmäler vorhanden.

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7532-0037 „Wallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Das Bodendenkmal liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist ca. 130m vom Baugebiet entfernt.

Sollten bei Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmale zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die Meldung der Funde hat an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) zu erfolgen.

### **7.12 Brandschutz**

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung sowie die notwendige Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr werden durch die Gemeinde sichergestellt.

Auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 sowie Art. 5 Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie jederzeit und unbehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Land-

kreis Aichach-Friedberg) darzustellen. Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

## **8. Begründung zu den einzelnen Festsetzungen**

### **8.1 Grundzüge der Planung**

Als Grundzüge der Planung, von denen eine Befreiung bei der Bauantragsstellung nicht möglich ist, werden folgende Festsetzungen ausgewiesen: Grundfläche, Wand- und Firsthöhen der Hauptgebäude.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird ausschließlich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind sowohl städtebaulich als auch aufgrund möglicher Emissionen unerwünscht. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche sowie die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

#### **8.3.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 orientiert sich an der umliegenden Bebauungsdichte. Die bestehenden umliegenden Hauptgebäude weisen Grundflächen von ca. 110 bis 150m<sup>2</sup> auf. Um unverhältnismäßig große Baukörper zu vermeiden, gleichzeitig jedoch die befestigten Flächen für Zufahrten etc. nicht zu sehr einzuschränken, wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauGB auf 70% erhöht.

Die Grundfläche gilt als Grundzug der Planung.

#### **8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

##### **Baugrenzen**

Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufenster zulässig, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Die Baufenster werden relativ weit gefasst um innerhalb der Grundstücke die Lage der Gebäude nicht zu sehr einzuschränken.

Zum öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der nordwestlichen Grünfläche, die den zentralen Platz mit der freien Landschaft verbindet, werden 3m Abstände eingehalten, um den öffentlichen Raum nicht durch Baukörper zu verengen.

## **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der BayBo. Dadurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

### **8.3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

#### **Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK)**

Um eine dem Hanggelände angepasste und abgestufte Höhenlage der Gebäude sicherzustellen, wird das maximal zulässige Fertigfußbodenniveau in Bezug auf das Straßenniveau festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Anpassung bzw. leichte Erhöhung des Erdgeschosses über dem Bezugspunkt ermöglicht, um die Baukörper an die Neigung innerhalb des Grundstückes anpassen zu können sowie eine Entwässerung in Richtung Straße zu ermöglichen. Das Fertigfußbodenniveau dient als unterer Bezug für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen.

Der Bezugspunkt ist für die jeweilige Grundstücksnummer in der Planzeichnung dargestellt. Nach Fertigstellung der Straßenerschließung erfolgt eine Vermessung der Bezugspunkte mit Höhenangabe.

#### **Wand- und Firsthöhe der Hauptgebäude**

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen ermöglichen ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss. Durch die maximale Wandhöhe von 5,0m ergibt sich ein relativ hoher Kniestock im Dachgeschoss, sodass hier die Nutzung durch Dachschrägen kam eingeschränkt wird. Die Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung im Osten, die ebenfalls auf Erdgeschoss plus Dachgeschoss beschränkt ist. Zudem wird durch die Festsetzung die nordexponierte Hanglage berücksichtigt und Beeinträchtigungen durch zu hohe Gebäudeschatten vermieden.

Die Wand- und Firsthöhen der Hauptgebäude gelten als Grundzug der Planung.

#### **Wandhöhen für Nebengebäude, Garagen**

Um aufgrund der Hanglage sicherzustellen, dass Garagen mit der notwendigen Höhe auch auf geneigtem Gelände gebaut werden können, wird die zulässige mittlere Wandhöhe für Gebäude ohne eigene Abstandsfläche erhöht.

#### **Sichtbare Fassade unter FOK**

Um zu vermeiden, dass Kellergeschosse freigelegt werden und sich damit die sichtbare Wandhöhe wesentlich erhöht, wird die sichtbare Fassade unterhalb der FOK Erdgeschoss begrenzt. Die Begrenzung auf 1,0m reduziert dies auf ein der Hanglage entsprechendes Maß und ermöglicht zudem eine natürliche Belichtung der Kellergeschosse.

Auf den nördlichen Grundstücken (WA2) sind die Gebäude giebelständig zur Straße und somit längs zum Hang ausgerichtet. Dadurch ergibt sich ein möglicher, ebenerdiger Anschluss des Untergeschosses mit dem Bestandsgelände. Um dies zu gewährleisten wird hier die Festsetzung zur maximal zulässigen sichtbaren Fassade unterhalb der FOK erhöht.

## **8.4 Bauweise**

Um die Bauweise und Dichte an die umgebende Bebauung anzupassen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

## **8.5 Anzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird begrenzt, um Konflikte wie u.a. hoher Stellplatzbedarf im Straßenraum zu vermeiden.

## **8.6 Gestaltung der Gebäude**

### **Dächer der Hauptgebäude, Firstrichtung**

Die überwiegend südwestliche Ausrichtung der Gebäude, durch Festlegung der Firstrichtung, fördert eine Besonnung der Wohnräume sowie der Gartenbereiche bis in die Abendstunden. Durch die giebelständige Ausrichtung der nördlichen Gebäude (WA2) wird eine Riegelbebauung entlang des Ortsrandes vermieden und stattdessen ein möglichst lockerer Übergang zur freien Landschaft gefördert.

Auf Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen wird verzichtet. Lediglich die Breite von Zwerchgiebeln wird zur Wahrung der Firstrichtung festgesetzt. Aufgrund der nordexponierten Hanglage und der nördlichen Waldflächen, ist die Einsehbarkeit des Hanggebietes gering. Die Festsetzung bezüglich der Grundflächen sowie Wand- und Firsthöhen orientiert sich an der Umgebung und begrenzt die Gebäude auf Erdgeschoss plus Dachgeschoss, wodurch sich das Baugebiet städtebaulich in die Umgebung, die ebenfalls von unterschiedlichen Dachformen und -neigungen geprägt ist, einfügt.

## **8.7 Geländeänderungen**

### **Baugrundstücke**

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind aufgrund der Hanglage zum Teil notwendig, werden jedoch auf ein landschaftsverträgliches Maß reduziert. Um Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke bzw. Gartenbereiche durch Stützmauern und Höhensprünge zu vermeiden, ist das Gelände entlang der Grundstücksgrenze auf das bestehende Niveau abzuböschten.

### **Öffentliche Flächen**

Innerhalb der nördlichen, öffentlichen Flächen wird das Geländeniveau zum Teil verändert. Zum einen wird das Niveau der Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches erhöht um hier das steile Straßengefälle aufzufangen und auch bei winterlichen Verhältnissen die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Zum anderen wird im Nordwesten der Feldweg erhöht. Unterhalb des Feldweges verlaufen die Kanalleitungen zur Entwässerung des Baugebietes, die an die bestehenden Entwässerungsvorrichtungen im Nordosten (Wohngelände Finkenweg) anschließen. Um die Mindestgefälle der Leitungen zu gewährleisten, wird im Nordwes-

ten das Gelände erhöht und die Auffüllung in der nördlich angrenzenden Wiesenfläche abge-  
bösch. Zudem sind eventuelle Geländeänderungen für Spielflächen in der nördlichen öf-  
fentlichen Grünfläche notwendig.

## **8.8 Verkehrsflächen**

Der öffentliche Straßenverkehrsraum wird gegliedert in einen mindestens 4,75m breiten Stra-  
ßenraum plus angrenzenden Seitenstreifen, der der Unterbringung von öffentlichen Stellplät-  
zen sowie von Sparten im Untergrund dient.

## **8.9 Einfriedungen**

Um ein einheitliches Ortsbild zu erwirken, wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt sowie  
deren blickdurchlässige Gestaltung festgesetzt.

## **8.10 Grünordnung**

### **8.10.1 Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Gebietes ist mindestens die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten  
Bäume zu pflanzen.

### **8.10.2 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche dient der Eingrünung sowie als Aufenthalts- und Spielbereich.

### **8.10.3 Private Grundstücksflächen**

Um sicherzustellen, dass der überwiegende Teil der Gartenbereiche als Vegetationsflächen,  
d.h. Flächen mit Bewuchs und natürlichen Bodenanschluss wie Wiesen-, Rasen-, und Pflanz-  
flächen angelegt werden und großflächige „Schotterflächen“ vermieden werden, wird ein Pro-  
zentsatz der zu begrünenden Fläche festgesetzt.

## 9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Bei Verfahren gemäß § 13b BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden dennoch umfangreiche Maßnahmen vorgesehen.

Schutz-güter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
<b>Arten- und Biotope</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten der tieferliegenden Talauflage entlang des Bachlaufes von Bebauung</li> <li>• Festsetzung einer geringen Bebauungsdichte</li> <li>• Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Eingriffs in das natürliche Gelände auf das Notwendigste</li> <li>• Minimierung des Flächenverbrauches durch flächensparende Erschließung</li> <li>• Herstellung der öffentlichen Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versickerung des Niederschlagswassers</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung und Minimierung der Versiegelung des Baugebietes zur Reduzierung der Erwärmung</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der geplanten Bebauung an das natürliche Gelände</li> <li>• Eingrünung des Ortsrandes</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine vorhanden.</li> </ul>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Fußwegeverbindungen in die freie Landschaft</li> </ul>

## 10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten geprüft. Der bauleitplanerischen jetzt umgesetzten Variante liegt eine Erschließung über einen Bogen mit zwei Anschlüssen an die Aichacher Straße anstelle einer Wendeanlage zu Grunde. Gleichzeitig werden öffentliche Aufenthaltsbereiche und der Bezug zur umliegenden Bebauung und der freien Landschaft gefördert.

## 11. Flächenstatistik

Flächen	[m <sup>2</sup> ]	[%]
Bauflächen (WA)	12.214 m <sup>2</sup>	65
Verkehrsflächen	2.457 m <sup>2</sup>	13
Grünflächen	4.067 m <sup>2</sup>	22
<b>Summe Flächen Geltungsbereich</b>	<b>18.738 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

## 12. Literatur

- BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ - Biotopkartierung Bayern, Juni 2019
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE 2017: Bayrischer Denkmalatlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Juni 2019
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2016: UmweltAtlas ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2018).: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Landkreis Aichach-Friedberg
- BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG (Stand 2019): Karten aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung (<http://geodaten.bayern.de>).
- GEMEINDE OBERGRIESBACH: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- IfM – INSTITUT FÜR MATERIALPRÜFUNG Dr. Schellenberg Leipheim GmbH (2019): BG „Zahling“, Flst.Nr. 1057, Baugrundgutachten, Nr. 19K0196, 24.07.2019.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2006: Regionalplan der Region Augsburg (9)