



## **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) .....	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes .....	3
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets .....	3
3.1	Räumliche Lage .....	3
3.2	Naturraum .....	3
3.3	Standortkundliche Bodenkarte .....	3
3.4	Potentiell natürliche Vegetation.....	4
3.5	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung .....	4
3.6	Topografie und Landschaftsbild .....	4
3.7	Landwirtschaftliche Tierhaltung.....	5
4	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
5	Grünordnung .....	5
6	Eingriffsminimierung.....	6
6.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	6
6.2	Schutzgut Boden.....	6
6.3	Schutzgut Wasser.....	6
6.4	Schutzgut Klima/Luft .....	6
6.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	6
7	Bestandsbewertung.....	6
8	Kompensation .....	7
9	Ausgleichsfläche .....	8
10	Literatur / Quellen .....	9



## 1 ANLASS

Im Gebiet der Einbeziehungssatzung wurde im Jahr 2019 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage beim Landratsamt Aichach-Friedberg gestellt und Ende des Jahres aufgrund der Außenbereichslage von diesem negativ beschieden. Die Antragsteller reichten daraufhin beim Markt Pöttmes einen Antrag zur Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 278 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grimolzhausen ein.

Derzeit endet der bauliche Zusammenhang am westlichen Rand von Grimolzhausen mit der dortigen ehem. Hofstelle auf dem Flurstück 278. Die für eine Bebauung mit einem Wohngebäude vorgesehene westlich anschließende Teilfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Ein landwirtschaftlicher Bezug, welcher eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bewirken könnte, besteht nicht.

Südlich der Pöttmeser Straße setzt sich der bauliche Zusammenhang von Grimolzhausen dagegen deutlich nach Westen hin fort. Aus Sicht der Marktgemeinde Pöttmes bietet sich die Teilfläche des Flurstücks 278 damit zur Errichtung eines Wohngebäudes in Grimolzhausen an. Die Fläche ist durch die Nutzung nördlich und südlich der Pöttmeser Straße baulich geprägt. Die Einbeziehung der Teilfläche in den Innbereich ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und die Erschließung durch die Pöttmeser Straße gesichert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung auf dem westlichen Teil des Flurstücks 278 zu ermöglichen, stellt der Markt Pöttmes die Einbeziehungssatzung Fl.-Nr. 278 (TF), Gmkg. Grimolzhausen auf. Die derzeitige Außenbereichsfläche wird im Sinne des § 34 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grimolzhausen mit einbezogen.

## 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

#### Ressourcen schonen

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

#### 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.

#### 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.

#### Vermeidung von Zersiedelung

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

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

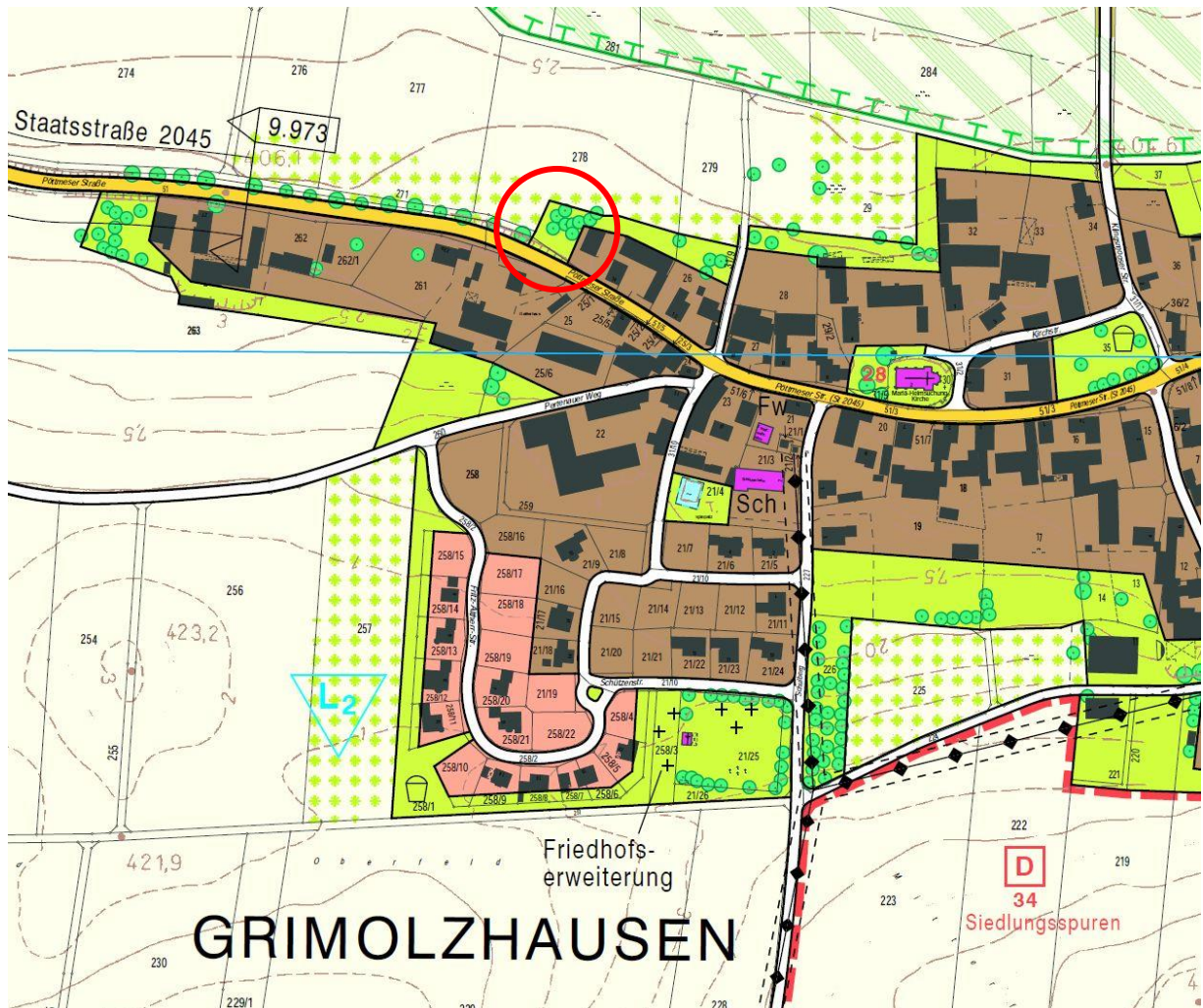
#### BV 1. Siedlungsstruktur

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. (...)

## 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes (2005) stellt die Einbeziehungsfläche als Grünfläche dar. Nach Osten und Süden folgen die gemischten Bauflächen von Grimolzhausen mit umgebenden Grünflächen.

Entlang des nördlichen Siedlungsrandes zeigt der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf.



Ausschnitt aus dem FNP von 2005

## 3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

### 3.1 Räumliche Lage

Die einzubeziehende Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Grimolzhausen, nördlich der Pöttmeser Straße. Der Ort liegt etwa 3 km östlich von Pöttmes.

### 3.2 Naturraum

Der Ortsteil Grimolzhausen wird dem Naturraum 062 - Donau-Isar-Hügelland im Bereich des Aichacher Hügellandes (naturräumliche Untereinheit 062-A) zugeordnet. Nach Norden hin beginnt das Donaumoos.

### 3.3 Standortkundliche Bodenkarte

Nach der Übersichtsbodenkarte (BIS Bayern) stehen im Gebiet Braunerden aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial an. Es handelt sich um leichte, tiefgründige

Sandböden mit einem geringen Filter- und hohem Durchlässigkeitsvermögen. Der ökologische Feuchtegrad der Böden wird als mäßig frisch angegeben.

Im Änderungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach der Standortkundlichen Bodenkarte mehr als 2 m unter der Geländeoberfläche.

### 3.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen einstellen würde, wenn jegliche Nutzung durch den Menschen unterbliebe, bildet im Planungsgebiet der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

### 3.5 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Die Einbeziehungsfläche ist Teil der ehem. Hofstelle auf dem Flurstücks 278. An das bestehende Wohngebäude schließt nach Westen hin ein ehem. Wirtschaftsgebäude mit vorgelagerten Siedlungsgrün an. Nach Westen und Norden grenzt Ackernutzung die ursprüngliche Wirtschaftsstelle ab. Die einzubeziehende Fläche mit etwa 800 m<sup>2</sup> charakterisiert sich als Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen (Kirsche, Birne, Apfel) und Haselnuss am westlichen Rand.



Ausschnitt Luftbild 2018 mit einzubeziehender Fläche

### 3.6 Topografie und Landschaftsbild

Die Einbeziehungsfläche bewegt sich topografisch zwischen 409 und 410 m ü NN. Im nördlichen Anschluss fällt das Gelände mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 7% zum Donaumoos ab.

Der westliche Ortseingangsbereich von Grimolzhausen kennzeichnet sich durch ein Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichster Prägung, gegliedert bzw. umgeben von Siedlungsgrün.



### 3.7 Landwirtschaftliche Tierhaltung

Dem Markt Pöttmes ist etwa 120 m östlich der Einbeziehungssatzung auf dem Flurstück 27 ein aktiver Tierhaltungsbetrieb bekannt. Dort findet Rinderhaltung in einer Größenordnung von etwa 20 GV (12 Kühe und jeweils 5 Jungrinder über bzw. unter einem Jahr). Emissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

### 3.8 Ortsdurchfahrt

Die Fläche zur Einbeziehung liegt nördlich der Ortsdurchfahrt von Grimolzhausen. Auf der ST 2045 wurden im Jahr 2015 bei der Verkehrszählung 3.916 Kfz, darunter 360 Schwerverkehrsfahrzeuge, erfasst.

Die Satzung berücksichtigt den benachbarten Straßenverkehr und rückt die Baugrenze ca. 15 m von der Mitte der Staatstraße ab. Zur Grundstücksgrenze beträgt der Abstand der Baugrenze 8 m. Somit ergibt sich gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand an der Pöttmeser Straße ein deutlich größerer Abstand des künftigen Wohngebäudes zur Verkehrsfläche. Auftretenden Emissionen wird somit begegnet.

## 4 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Grimolzhausen stellt grundsätzlich einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der gesamte Siedlungsbereich ist durch dörfliche Strukturen (ehem. landwirtschaftliche Hofstellen) mit gemischter Nutzung geprägt. Nur am südwestlichen Randbereich liegt typisches Wohngebiet vor.

Im Umgriff der Einbeziehungsfläche befinden sich Wohngebäude und (ehem.) landwirtschaftliche Nebengebäude. Die Teilfläche des Flurstücks 278 ist damit durch die angrenzende Bebauung nördlich und südlich der Pöttmeser Straße mit Wohn- und Nebengebäuden baulich geprägt und nimmt am baulichen Zusammenhang teil.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen setzen die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude und Garagen fest. Als Dachform sind Satteldächer zu errichten.

### Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Pöttmeser Straße, die den Ortsteil von West nach Ost durchquert. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen damit unmittelbar an der Einbeziehungsfläche vor.

## 5 GRÜNORDNUNG

Die Einbeziehungsfläche setzt die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 278 nach Westen hin fort. Der einzubeziehende Bereich ist der ehem. Hofstelle zuzuordnen und mit Einzelgehölzen bestockt. Infolge der künftigen baulichen Nutzung muss davon ausgegangen werden, dass der Bestand – Kirsche, Birne, Apfel sowie die randliche Haselnussgruppe - nicht vollumfänglich beibehalten werden kann. Der dominante Kirschbaum wird jedoch zum Erhalt festgesetzt. Sollte er durch die Baumaßnahmen zu Schaden kommen, ist adäquater Ersatz auf dem Baugrundstück zu leisten.

Am westlichen und nördlichen Rand der einzubeziehenden Fläche setzt die Gemeinde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Damit werden vorhandene Gehölzstrukturen aufgegriffen und ergänzt. Die Anpflanzung auf bisheriger Ackerfläche bildet den künftigen Ortsrand aus und grünt das künftige Wohngebäude mit ein.

Im östlichen Anschluss an die Flächen zum Anpflanzen folgen die durch den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsflächen. Sie dienen der Eingrünung vorhandener Gebäude und setzen die Ausbildung des Ortsrandes auf vorhandene Innenbereichsflächen fort. Zusätzlich werden mit Baumpflanzungen innerhalb der Fläche wegfallende Gehölze ersetzt.



## **6 EINGRIFFSMINIMIERUNG**

### **6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage erfolgt im Anschluss an vorhandene Bebauung. Die Einbeziehungsfläche ist Teil der dortigen ehem. Hofstelle und mit einzelnen Obstbäumen bestanden. Die Abgrenzung zur Hofstelle erfolgt durch die nördlich und westlich anschließende Ackernutzug.

Die Bebauung bedingt die Beseitigung einzelner Bäume am bestehenden Ortseingangsbereich. Für die Entfernung von Gehölzen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, d.h., die Entfernung der Gehölze darf nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) können für das Gebiet aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Fläche ausgeschlossen werden.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf die baulichen Anlagen und die Zufahrt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche bleibt ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens erhalten. Die Fläche ist durch die Pöttmeser Straße bereits erschlossen. Für diese Funktion wird kein weiterer Boden beansprucht.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Bodenschicht bzw. über technische Einrichtungen versickert werden. Der natürliche Wasserhaushalt wird dadurch weniger stark beeinträchtigt und ein Großteil der Fläche bleibt für die Grundwasserneubildung erhalten.

Befestigte Flächen und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

### **6.4 Schutzgut Klima/Luft**

Die Versiegelung von Flächen bleibt deutlich beschränkt. Verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser und der Pflanzung neuer Gehölze reduzieren sich kleinklimatische Auswirkungen. Siedlungsklimatische Bezüge der Fläche selbst bestehen nicht.

### **6.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Baum- und Gehölzpflanzungen am westlichen und nördlichen Rand sowie innerhalb des Baugrundstücks ersetzen wegfallende Strukturen, bilden einen wirksamen Ortsrand aus und ergänzen den Bestand. Im östlichen Bereich des Flurstücks 278 vervollständigen die Ausgleichsfläche den nördlichen Ortsrand. Nachteilige Auswirkungen der Einbeziehungsfläche auf das Orts- und Landschaftsbild werden vermieden.

## **7 BESTANDSBEWERTUNG**

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 Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**Schutzgut**

Arten und Biotope

Boden

Wasser

Klima

Orts- und Landschaftsbild

**Auswirkung**

mittel (II): Grünland mit Obstbäumen, anthropogen überprägter Lebensraum

mittel (II): anthropogen überprägter Boden

gering (I): grundwasserferner Boden

gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung

mittel (II): intakter Siedlungsrand mit Siedlungsgrün

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

Übersicht Luftbild 2018 (unmaßstäblich) mit Abbildung der als Eingriff herangezogenen Fläche

## 8 KOMPENSATION

Der Eingriff durch die einzubeziehende Fläche beschränkt sich weitgehend auf die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes, der Garagenflächen sowie auf die erforderliche Zufahrt. Das künftige Baugrundstück umfasst ohne die auf den angrenzenden Bereichen vorgesehenen Ausgleichsflächen am nördlichen und westlichen Rand etwa 800 m<sup>2</sup>.

Der Eingriffsbilanzierung liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde. Im Hinblick auf die durch die Satzung ermöglichte Bebauung ist von einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (weniger als 35%) auszugehen. Zusammen mit der mittleren Bedeutung der mit Bäumen bestandenen Wiesenfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild



liegt damit eine Kompensationsspanne zwischen 0,5 und 0,8 vor. Für die zu erwartende bauliche Nutzung (Wohnhaus, Nebengebäude) ist von einer Versiegelung und Überbauung von deutlich unter 35% auszugehen. Die von der Satzung betroffene Eingriffsfläche wird daher mit dem Faktor 0,5 angesetzt. Daraus ergeben sich - wie im Plan abgebildet - rechnerisch 400 m<sup>2</sup> Ausgleich.

## **9 AUSGLEICHSFLÄCHE**

Die Kompensationsfläche umfasst 400 m<sup>2</sup>, schließt östlich an die festgesetzten Eingrünungsfläche an und bildet mit diesen den künftigen Ortsrandbereich aus. Sie ist Teil der ehem. Hofstelle und wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel auf der Fläche ist die Entwicklung von Heckenstrukturen - einschließlich der in der Planzeichnung abgebildeten sechs Bäume - auf mindestens der Hälfte der Fläche. Die Pflanzung darf nicht eingezäunt werden.

Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln. Es dürfen weder Dünge- noch Pflanzenschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Die Pflege ist in einem zweischürigen Rhythmus ab Mitte Juni / Anfang September durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die auftretenden Eingriffe werden damit im Bereich der Einbeziehungssatzung wirksam kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen ersetzen wegfallende Bestandsgehölze und bilden zusammen mit weiteren Gehölzpflanzungen einen neuen Ortsrand aus.





## **10 LITERATUR / QUELLEN**

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) <http://www.bis.bayern.de>

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München

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

BAYSTMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr). Bayerisches Straßeninformationssystem

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2012: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern.

MARKT PÖTTMES (2005): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan