



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	2
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)	3
2.3	Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen	3
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	3
3.1	Räumliche Lage	3
3.2	Naturraum	3
3.3	Standortkundliche Bodenkarte	4
3.4	Potentiell natürliche Vegetation	4
3.5	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	4
3.6	Topografie und Landschaftsbild	5
4	Zulässigkeit von Vorhaben	5
5	Eingriffsminimierung	5
5.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	5
5.2	Schutzgut Boden	5
5.3	Schutzgut Wasser	5
5.4	Schutzgut Klima/Luft	6
5.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	6
6	Bestandsbewertung	6
7	Artenschutz	6
8	Kompensation	6
9	Ausgleichsfläche	7
10	Literatur / Quellen	9

1 ANLASS

Die Eigentümer des Flurstücks 1427/17 Gmkg. Inchenhofen beabsichtigen, das dortige Wohngebäude an der Großhauser Straße zurückzubauen und auf dem etwa 1.225 m² großen Flurstück Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. An den nördlichen bebauten Teil des Flurstücks schließt nach Süden hin der dazugehörige Gartenteil an. Der Marktgemeinderat Inchenhofen hat den Bauanträgen zu den Einzelmaßnahmen in der Gemeinderatssitzung am 05.11.2019 zugestimmt.

Die beiden südlichen Bauanträge wurden vom Landrastamt Aichach-Friedberg allerdings negativ beschieden. Die südlich des bestehenden Wohngebäudes angrenzende Gartenfläche befindet sich nach Auffassung des Landratsamtes bereits im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Daraufhin wurde beim Markt Inchenhofen ein Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung gestellt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung 26.05.2020 über den Antrag beraten und die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Flurstück 1427/17 beschlossen.

Aus Sicht des Marktes Inchenhofen bietet sich das Flurstück zwischen der Großhauser Straße und dem Walchshofener Weg zur baulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung in Inchenhofen an. Die Fläche ist durch die Bestandsbebauung an der Großhausener Straße, der baulichen Vorprägung sowie der vorhandenen Erschließung über bestehende Straßen für die Vorhaben geeignet. Die Einbeziehung der bisherigen Gartenfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und die Erschließung durch gesichert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der südlichen Gartenfläche zu ermöglichen, stellt der Markt Inchenhofen die Einbeziehungssatzung Fl.-Nr. 1427/17 Gmkg. Inchenhofen auf. Dadurch wird die als Außenbereich eingestufte Teilfläche im Sinne des § 34 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Inchenhofen mit einbezogen.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Ressourcen schonen

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

Siedlungsstruktur

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

(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)

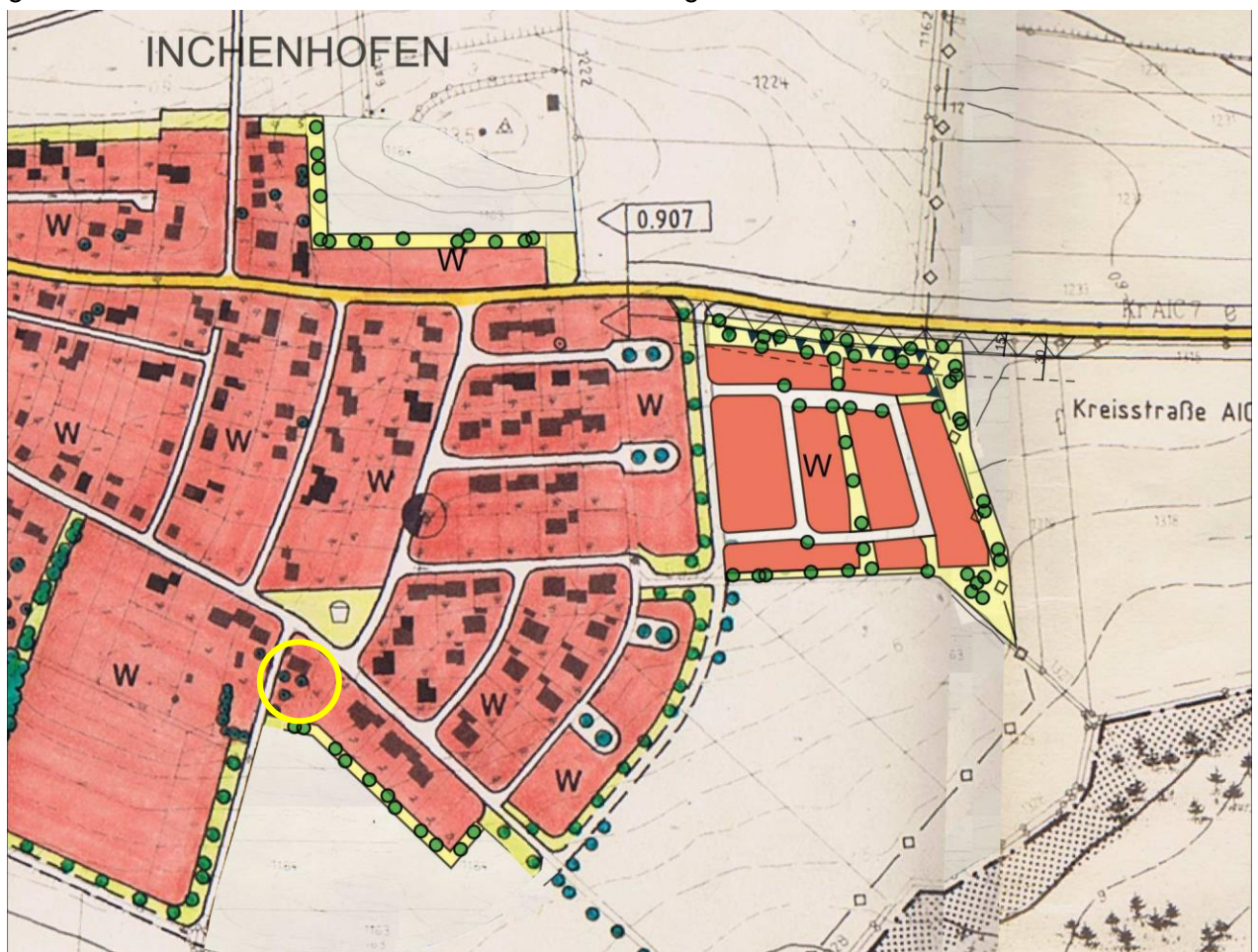
Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

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 Markt Inchenhofen

Im Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen (1994/2015) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit randlicher Eingrünung dargestellt. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (WA Mozartstraße) wurden Wohnbauflächen südlich der Einbeziehungsfläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1994, einschl. der 3. Änderung vom 07.04.2015

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Die einzubeziehende Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Inchenhofen, südlich der Großhauser Straße und östlich des Walchshofener Weges.

3.2 Naturraum

Inchenhofen befindet sich im Naturraum 062 - Donau-Isar-Hügelland - im Bereich des Aichaer Hügellandes (naturräumliche Untereinheit 062-A).

3.3 Standortkundliche Bodenkarte

Nach dem Umweltatlas Bayern treten im Planungsgebiet Braunerden aus fein- und mittelsandigem Molassematerial auf. Dabei handelt es sich um tiefgründige Sandböden. Die Durchlässigkeit wird als sehr hoch und das Filtervermögen als gering angegeben. Den ökologischen Feuchtegrad stuft die Bodenkarte als mäßig frisch ein.

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

3.4 Potentiell natürliche Vegetation

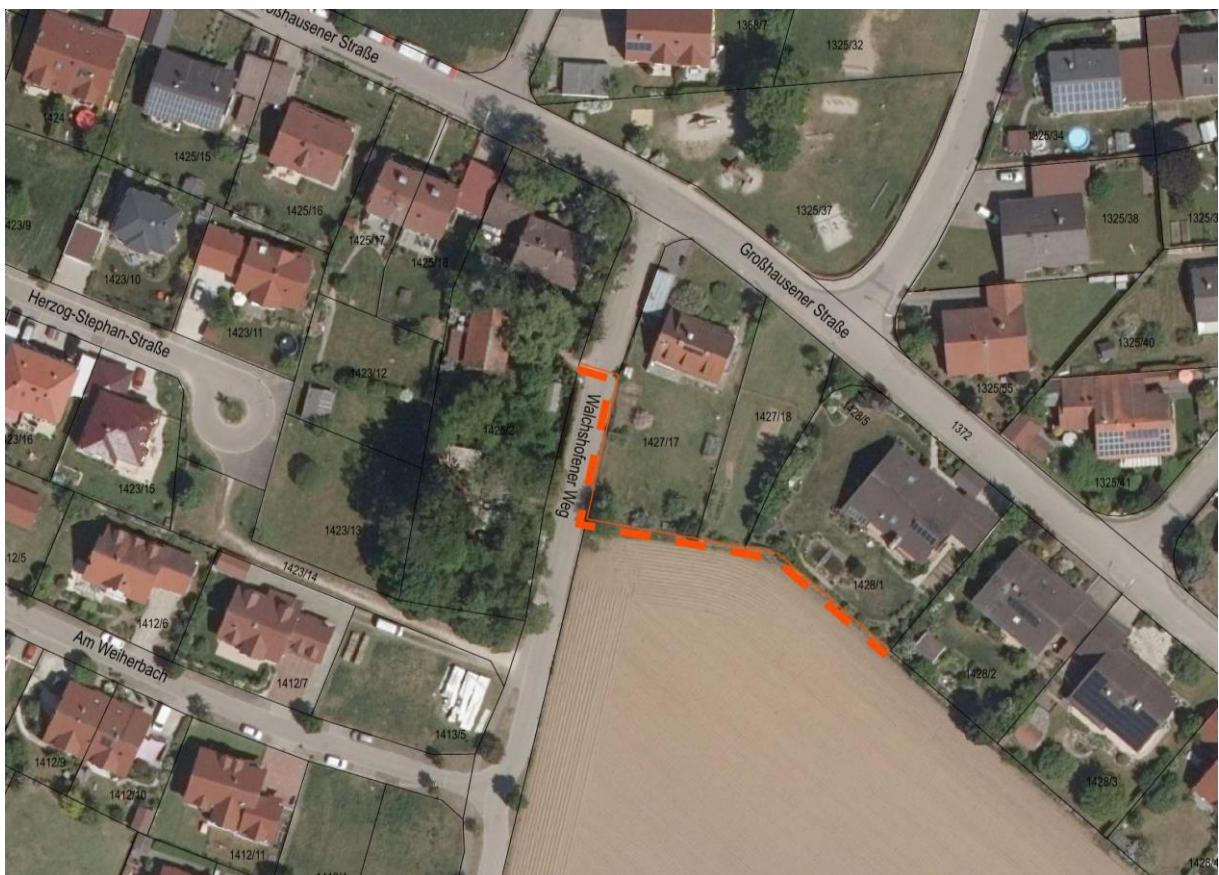
Das Planungsgebiet befindet sich laut nach der potentiell natürlichen Vegetation Bayerns (BayLFU 2012) im Bereich von Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergras-Seggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Folgende Baum- und Straucharten sind für diese natürliche Waldgesellschaft und ihre Pionier- u. Ersatzgesellschaften typisch:

in der Baumschicht:

Fagus sylvatica (Rot-Buche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Pinus sylvestris* (Gewöhnliche Kiefer), *Picea abies* (Fichte), *Betula pendula* (Weiß-Birke), Hainbuche (*Carpinus betulus*), *Populus tremula* (Zitter-Pappel), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Salix caprea* (Sal-Weide), gebietsweise *Abies alba* (Weiß-Tanne)

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



Übersicht Luftbild 2018 (unmaßstäblich) mit Abbildung der einzubeziehenden Fläche

Die Siedlungsfläche von Inchenhofen südlich der Großhausener Straße sowie westlich des Walchshofener Weges von Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung ist der Gartenteil des mit einem Wohngebäude bebauten Flurstücks 1427/17 und durch die umgebende Wohnnutzung mitgeprägt. Die ehem. und seit Jahrzehnten nicht mehr als landwirtschaftliche Hofstelle westlich davon ist mit Grünstrukturen durchzogen. Siedlungsgrün als Übergang zur freien Landschaft ist östlich des Walchshofener Weges dagegen nur schwach ausgebildet.

3.6 Topografie und Landschaftsbild

Die einzubeziehende Gartenfläche ist weitgehend eben und neigt sich mit etwa 1% nach Südosten. Nach Westen und Osten folgt Wohnnutzung, nach Südosten hin schließen landwirtschaftliche Flächen an.

4 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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 setzt die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude und Garagen fest.

Daneben regelt die Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit von Doppelhäusern sowie als Maß der baulichen Nutzung eine zulässige **GRZ** von 0,4. Die Überschreitung im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Für die beabsichtigte Nachverdichtung auf dem Flurstück 1427/17 sind diese Regelungen erforderlich.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Großhauser Straße im Norden und über den Walchshofener Weg im Westen. Hier befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

5 EINGRIFFSMINIMIERUNG

5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungsfläche umfasst den mit einem Wohngebäude bebauten Gartenteil des Flurstückes 1427/17. Das Areal ist am südlichen Rand mit einzelnen Gehölzen bestockt. Ansonsten liegen keine besonderen Lebensraumfunktionen vor. Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Damit lassen sich naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) für die bisherige Gartenfläche ausgeschlossen werden.

5.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf künftige Wohngebäude, deren Nebenanlagen und die Zufahrten. Der nördliche Teil des Flurstücks ist bereits bebaut und umfasst knapp die Hälfte des Flurstücks. Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche bleibt ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens erhalten. Die Flächen sind durch die bestehenden Straßen im Norden und Westen bereits erschlossen. Für diese Funktion wird kein Boden beansprucht.

5.3 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 nicht überbaute Flächen bleiben für die Grundwasserneubildung erhalten.

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

5.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung der Versiegelung infolge der GRZ, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge liegen durch die Ortsrandlage ohnehin nicht vor.

Zusätzliche Baumpflanzungen wirken klimatisch ausgleichend.

5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bisherige Nutzung Teil des Inchenhofener Siedlungskörpers. Eine Inanspruchnahme freier Landschaftsbereiche findet nicht statt. Baumpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken ergänzen das vorhandene Siedlungsgrün.

Der künftige Ortsrand wird wie an den nach Osten folgenden Wohnbauflächen durch die an die Gebäude anschließenden Hausgärten gebildet. Nachteilige Wirkungen für das Ortsbild sind daher nicht zu erwarten. Auf eine umfassende Randbegrünung nach Süden hin wird daher zugunsten der Bauflächen verzichtet.

6 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	Auswirkung
Arten und Biotope	gering (I): anthropogen überprägter Lebensraum, teilversiegelt und bebaut
Boden	mittel (II): anthropogen überprägter Boden, teilversiegelt und bebaut
Wasser	gering (I): grundwasserferner Boden
Klima	gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	gering (I): fehlender Siedlungsrand, Fläche selbst ohne Funktion für das Schutzgut

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

7 ARTENSCHUTZ

Die Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf artenschutzrechtlich unbedeutende Flächen ohne wesentliche Lebensraumstrukturen. Infolge der geringfügigen Siedlungsausdehnung sind keine Einschränkungen der ökologischen Funktionalität bestehender Lebensstätten und dort vorkommenden Arten zu erwarten.

Somit ist von der Einbeziehung des bereits bebauten Flurstücks 100/1 in den Innenbereich auch von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

8 KOMPENSATION

Der Eingriff durch die einzubeziehende Fläche beschränkt sich weitgehend auf die künftigen baulichen Nutzungen. Der nördliche Teilbereich mit dem bestehenden Wohngebäude ist dem

planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Hier erfolgt kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

In der Summe liegt mit der zulässigen GRZ von 0,4 ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor. 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 hohen Eingriffsschwere (mehr als 35%) auszugehen. Zusammen mit der rel. geringen Bedeutung der betroffenen Hausgartenfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt damit eine Kompensationsspanne zwischen 0,3 und 0,6 vor. Die mit der Satzung einzubeziehende Fläche (560 m²) wird unter Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen und den festgesetzten Baumstandorten auf den künftigen Bauflächen daher mit dem Faktor 0,4 angesetzt. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleich von **224 m²**.



als Eingriff angesetzte Fläche

9 AUSGLEICHSFLÄCHE

Zur Kompensation der eingriffe werden auf dem Flurstück 498 der Gemarkung Inchenhofen 224 m² bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche schließt auf einer Tiefe von etwa 3,5 m direkt an die auf dem Flurstück vorhandene Ausgleichsfläche (OEFK-ID 135837) an. Die dortigen Flächen sind Teil eines teilweise degradierten Niedermoorgebietes im Bereich des Roßmooses. Nach dem ABSP des Landkreises Aichach-Friedberg wird der Niedermoorbereich als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes geführt. Ziel ist es, Feuchtlebensräume zu erhalten und zu verbessern sowie den Biotopverbund in den Bachtälern des Hügellandes zu befördern.

Zusammen mit der bereits bestehenden Ausgleichsfläche ist eine extensive mit einer zweischürigen Wiesennutzung auf insgesamt etwa 0,9 ha durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Die Verwendung von Düngemittel oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Die auftretenden Eingriffe werden damit innerhalb der Einbeziehungssatzung kompensiert.



Niedermoorgebiet im Norden Inchenhofens mit Biotopkartierung und bestehenden Ausgleichsflächen (Fin-Web 2020, Grün: Niedermoor, Gelb: Anmoorgley, Gün Schraffur: Ausgleichsflächen, rötlich: Biotopkartierung)



10 LITERATUR / QUELLEN

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

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

BAYBLFD (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege): Bayerischer Denkmal-Atlas, eportal.bayern.de/bayernatlas-klassik

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

MARKT INCHEHOFEN (1994/2015): Flächennutzungsplanung

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