GEMEINDE AFFING

Landkreis Aichach-Friedberg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Aulzhausen Fl. Nr. 221/11“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

mit Grünordnung

D) BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Affing

Fassung vom 20.04.2021

Projektnummer: 21039
Bearbeitung: MT

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

D) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Beschreibung des Planbereichs 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
4. Begründung der Festsetzungen 7
5. Umweltbelange (wesentliche Auswirkungen) 11

D) BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Aulzhausen Fl. Nr. 221/11“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Anfrage eines Bauwerbers zur wohnbaulichen Nachverdichtung des Grundstückes 221/11 (ehemals Teilfläche der Fl.Nr. 221/9), Gemarkung Aulzhausen, im Ortsinnern von Aulzhausen. Aufgrund der westlich und südlich umliegenden Struktur einer unbebauten Grünfläche, wurde dieses Grundstück, welches Teil der unbebauten Grünfläche ist, vom Landratsamt Aichach-Friedberg als Außenbereich im Innenbereich definiert.

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einer Garage vor. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt die Einbeziehung der Flurnummer 221/11 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südwestlich der Gemeinde Affing, westlich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Aulzhausen. Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist in der Planzeichnung, welche Bestandteil dieser Satzung ist, festgesetzt. Der Geltungsbereich beinhaltet die gesamte Flurnummer 221/11, Gemarkung Aulzhausen, Gemeinde Affing und umfasst eine Fläche von 439 m².

Abbildung 1: Lage Plangebiet und Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Bestandssituation

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf rund 474 m ü. NHN. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 221/11 war ehemals Teil der Fl. Nr. 221/9 und wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Folglich handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche. Mit Ausnahme des südlichen Gehölzbestandes (drei Obstbäume) weist das Grundstück keinen weiteren Gehölzwuchs auf. Die Erschließung erfolgt über die Pfarrer-Lingg-Str. und das nördlich angrenzende Grundstück mit der Fl. Nr. 221/9. Die Erschließung ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung entlang der Pfarrer-Lingg-Straße.
- Im Westen durch unbebaute Grünfläche mit vereinzeltem Obstbaumbestand und anschließender Wohnbebauung.
- Im Süden durch eine untergeordnet bebaute Grünfläche einer weiter südlich angrenzenden Hofstelle (Nutzung mit untergeordneten Nebenanlagen, Gewächshaus und Lagerflächen).
- Im Osten durch private Grünflächen der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (weiß gestrichelt), o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abbildung 3: Blick von der nordöstlichen Grundstücksecke nach Süden

Abbildung 4: Blick von der südwestlichen Grundstückecke nach Osten (links) und nach Norden (rechts)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Die Gemeinde Affing möchte das Baurecht über eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB schaffen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB definierten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Es erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Affing stellt das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Die südlich und westlich angrenzenden Flächen werden als Grünfläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes.

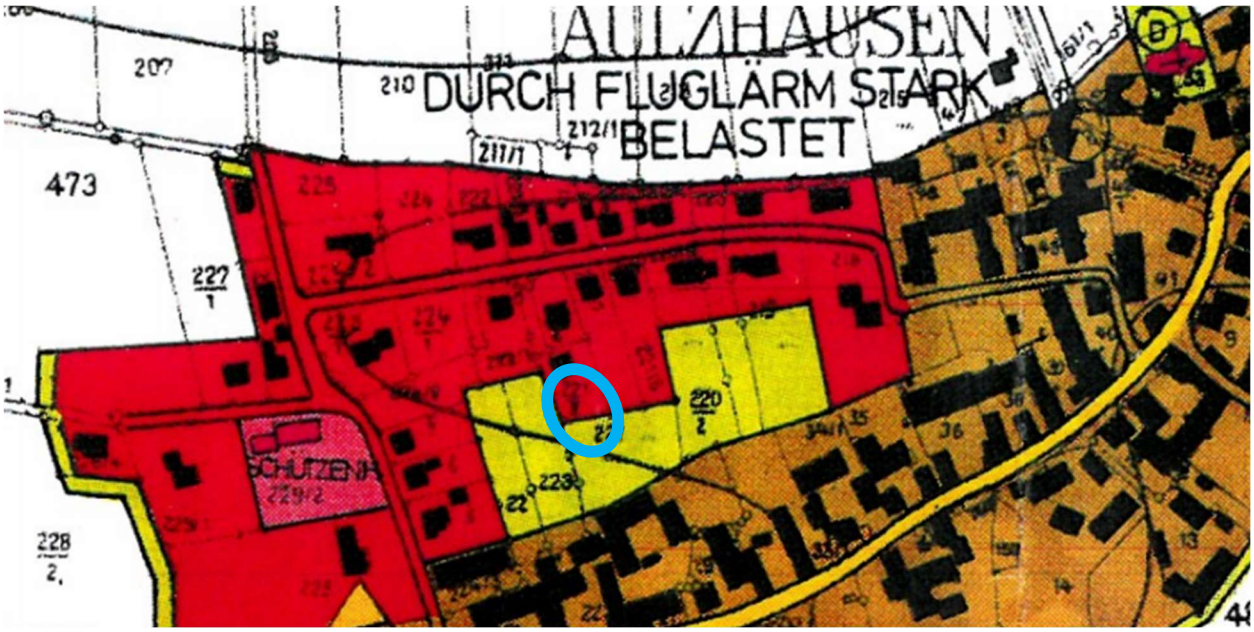

Abbildung 5: WIrksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes und an das Plangebiet angrenzend gibt es keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

3.4 Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Flurnummer 221/11“ sind für die Gemeinde Affing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

3.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Affing mit Ortsteil Aulzhausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ – als ‘allgemeiner ländlicher Raum‘ definiert. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEPs wurden bei der Planung insbesondere beachtet:

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

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

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

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

3.4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Affing bzw. der Ortsteil Aulzhausen in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg und ist dort als Kleinzentrum definiert. Das Plangebiet befindet sich in keinem ausgewiesenem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet und widerspricht somit keinen Zielen oder Grundsätzen des Regionalplanes der Region Augsburg.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden darüber hinaus gem. § 34 Abs 5 Satz 2 BauGB zusätzliche Festsetzungen getroffen, welche im Folgenden begründet werden.

Zur Art der baulichen Nutzung wird keine explizite Festsetzung getroffen, da hier zum einen eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses besteht und zum andern aufgrund der Umgebung lediglich Wohnnutzung entstehen kann. Anderweitige Nutzungen,

welche nicht einem Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) entsprechen würden, sind faktisch nahezu auszuschließen.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3, die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m, maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m sowie die maximale Anzahl zweier Vollgeschosse definiert. Die zulässige GRZ von 0,3 darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Festsetzungen entsprechen der Wohnbebauung im näheren Umfeld und stellen die Einfügung des geplanten Vorhabens in die bauliche Umgebung sicher.

4.2 Bauweise und Grenzabstände

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze sowie Flächen für Garagen festgesetzt und eng gefasst, damit sich eine Bebauung auf den nördlichen Bereich des Grundstückes beschränkt und somit näher am im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

Die jüngst verabschiedete Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfordert die zusätzliche Regelung eventueller mit Satteldach, zur Grundstücksgrenze giebelständig errichteten Grenzgaragen. Da in diesem Fall keine nachbarschaftsschützenden Belange ausgelöst werden, soll im Westen des Grundstücks die Errichtung einer solchen Grenzgarage mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 4,0 m ermöglicht werden.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform und Dachneigung entsprechen den im Umfeld überwiegend vorhandenen Dachformen. In Aulzhausen sind nahezu ausschließlich Satteldächer vorhanden. Weitere Dachformen sind daher nicht zulässig, um das bislang recht einheitliche Ortsbild nicht zu verfremden. Abweichend hiervon dürfen Garagen und Carports mit einem Flachdach errichtet werden, wenn dieses extensiv begrünt wird. Das trägt zur Minimierung der Auswirkungen von Versiegelungen bei.

4.4 Grünordnung: Eingriffsminimierende Maßnahmen und naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 sind die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung anzuwenden. Diese Paragraphen beinhalten die Bodenschutzklausel sowie die Regelungen zum Eingriffsausgleich.

4.4.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um die Auswirkungen des Eingriffs, welche in erster Linie durch die Flächenversiegelung entstehen, zu minimieren, wurden folgende eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer GRZ von 0,3,

- Minimierung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen,
- Niederschlagswasserversickerung sofern aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich, andernfalls Rückhalt des Niederschlagswassers z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.,
- zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind keine geschlossenen Einfriedungen zulässig,
- es ist eine Bodenfreiheit zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante von mind. 15 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Hierzu sind die bestehenden Zaunsockel an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu entfernen.
- Erhalt der bestehenden Obstbäume im Süden des Grundstückes, andernfalls Ersatzpflanzungen,
- Festsetzungen zur weiteren Durchgrünung und somit zur Strukturanreicherung des Baugrundstückes,
- Begrünung von Flachdächern von Garagen und Carports,
- Beibehaltung des natürlichen Geländeverlaufes.

4.4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Eingriffsregelung

Im Ergebnis der unter D) 5 erfolgten Bewertung des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes erfolgt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) im vereinfachten Verfahren. Die Planung wird unter anderem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Zudem befindet sich das Grundstück zwar am Rande eines im Innenbereichs befindlichen Außenbereichs, jedoch dennoch im Siedlungszusammenhang.

Zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfolgte die Abarbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. des o. g. Leitfadens (S. 6/7). Nachdem alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden konnten, ist kein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

0.	**Planungsvoraussetzungen**	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	☒ ja ❑ nein
1.	**Vorhabenstyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	☒ ja ❑ nein Art des Vorhabens: Zulässigkeit entspricht § 4 BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ❑ nein

2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ❑ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: Vgl. Ziffer 4.4 der Begründung
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: Vgl. Ziffer 4.4 der Begründung
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ❑ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ❑ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **Erläuterung:** Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: Vgl. Ziffer 4.4 der Begründung
5.	**Schutzgut Luft / Klima**	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ❑ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ❑ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. **Erläuterung:** Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ❑ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ❑ nein Art der Maßnahmen: Keine Ortsrandlage

5. UMWELTBELANGE (WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN)

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prognose über die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden daher im nachfolgenden die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Grünfläche dar, welche derzeit als intensiv gepflegte Gartenfläche genutzt wird. Die Fläche weist keine hohe Strukturvielfalt auf. Lediglich im Süden befinden sich drei ältere Obstbäume, welche als zu erhalten festgesetzt sind.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der das Plangebiet überwiegend umgebenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Sollten Rodungen unumgänglich sein, dürfen diese nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Aichach-Friedberg abzustimmen.

Aufgrund der Bestandssituation (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild) und der festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (u. a. Entfernung der bestehenden Zaunsockel zu den angrenzenden Grünflächen im Westen und im Osten, Erhalt der Obstbäume, Festsetzung zu Neupflanzungen), ist von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

5.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt.

Die Bodenschätzungsdaten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) geben für das Plangebiet Ton als Bodenart vor. Die Boden-/ Grünlandgrundzahl sowie die Acker-/Grünlandzahl wird mit 52 angegeben. Demnach besitzt der Boden eine mittlere bis gute natürliche Ertragsfähigkeit. Der Boden dient nach tatsächlicher Nutzung keiner landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Planung und die daraus resultierende Versiegelung beeinträchtigen die Bodenfunktion. Jedoch ist aufgrund der geringen versiegelten Fläche, der überwiegend bereits bestehenden Erschließung sowie der festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze, Niederschlagswasserversickerung oder Rückhalt, Beibehalten des natürlichen Geländeverlaufs) von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

5.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und durch die umliegende vorhandene Wohnbebauung bereits städtebaulich geprägt. Die Fläche wurde vom LRA Aichach-Friedberg als Außenbereich im Innenbereich definiert. Da sie sich dennoch innerhalb des Siedlungsbereiches befindet und auch keine öffentliche Nutzung oder Durchwegung aufweist, wird die Einbeziehung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 221/11 und die daraus resultierende Flächeninanspruchnahme als nicht erheblich betrachtet.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Hochwassergefährdungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutz-/ oder Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes liegt der 1. Hauptgrundwasserleiter in einer Tiefe von ca. 9 m. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt, ob Schichtgrundwasservorkommen vorhanden sind. Vermutlich wird aber durch das Vorhaben bei den üblichen Eingriffstiefen nicht ein Grundwasser eingegriffen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch das Bauvorhaben, auch bedingt durch die geringe Größe, eher nicht zu erwarten. Zudem sind eingriffsminimierende Maßnahmen (z. B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze, Niederschlagswasserversickerung oder Rückhalt) festgesetzt, wodurch im Gesamten von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen ist.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die geringe Flächeninanspruchnahme und begrenzte Bebauung des Grundstückes ist keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftentstehung auf der Fläche zu erwarten bzw. sind die klimatischen Aufheizungseffekte gering. Das Bauvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

5.6 Schutzgut Mensch

Da sich die gesamte Grünfläche (inkl. der südlich und westlich angrenzenden Bereiche) in Privatbesitz befindet und keine öffentlichen Zugänge oder Durchwegungen vorhanden sind, hat die Grünfläche mit Ausnahme der Funktion als Frischluftentstehung keine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit. Die südlich angrenzende Grünfläche ist zudem mit untergeordneten Nebengebäuden sowie einem Gewächshaus bebaut. Zudem werden Bereiche als Lagerflächen genutzt. Die Frischluftentstehung ist aufgrund der untergeordneten Größe der einbezogenen Fläche von ca. 440 m² zu ca. 10.000 m² nicht beeinträchtigt.

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich während der Bauphase können vorübergehend Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen auftreten.

5.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich westlich im Innenort des Ortsteils Aulzhausen und ist Teil einer bisher unbebauten Fläche von 9.000 – 10.000 m² innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gemeindefläche. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand dieser unbebauten Fläche. Die Einbeziehung und Bebauung dieser Fläche mit einem Einfamilienhaus verringert die unbebaute zentrale Grünfläche um lediglich 440 m². Das Gesamtbild einer zusammenhängenden, in ihrer Ausdehnung von Westen nach Osten verlaufende Grünfläche innerhalb des Ortsteils Aulzhausen bleibt somit bestehen. Zudem sind keine öffentlichen Zugänge oder Durchwegungen innerhalb der Grünfläche vorhanden. Mit Ausnahme der Frischluftbildung hält diese Fläche somit keine landschaftsbildbedeutende Erholungsfunktion für die Bevölkerung bereit.

Da sich die Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches befindet und damit eine bauliche Vorprägung bereits vorhanden ist, dem Umfeld entsprechende Gehölzpflanzungen und ortstypische Gestaltungsmerkmale festgesetzt werden, sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild von keiner erheblichen Bedeutung. Zudem handelt es sich lediglich bei der westlich angrenzenden Fl. Nr. 22 um eine hochwertige Grünfläche. Die südlich angrenzende Grünfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 221 ist mit untergeordneten Nebengebäuden sowie einem Gewächshaus bebaut. Zudem werden Bereiche als Lagerflächen genutzt.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Es befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes oder im direkten Umfeld. Somit ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.