

---

# GEMEINDE BIBERTAL



Landkreis Günzburg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG Ortsteil Schneckenhofen

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen
- C) Begründung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Bibertal

Fassung vom 17.09.2024

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24067  
Bearbeitung: WD/CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	7
§ 2 Einbeziehungssatzung .....	7
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	7
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) .....	8
§ 6 Abstandsflächenregelung .....	8
§ 7 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Grünordnerische Festsetzungen .....	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
1. Wasserwirtschaft .....	10
2. Immissionsschutz .....	11
3. Wärmepumpen-Systeme.....	11
4. Denkmalschutz.....	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	13
<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>14</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>15</b>
1. Anlass der Planung.....	15
2. Verfahren.....	15
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	15
4. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld .....	15
5. Planungskonzept und Ziele der Planung .....	16
6. Grünordnerische Festsetzungen.....	17
7. Belange des Umweltschutzes.....	17
8. Artenschutz.....	19

## **PRÄAMBEL**

Der Gemeinde Bibertal erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

## **Einbeziehungssatzung Ortsteil Schneckenhofen**

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

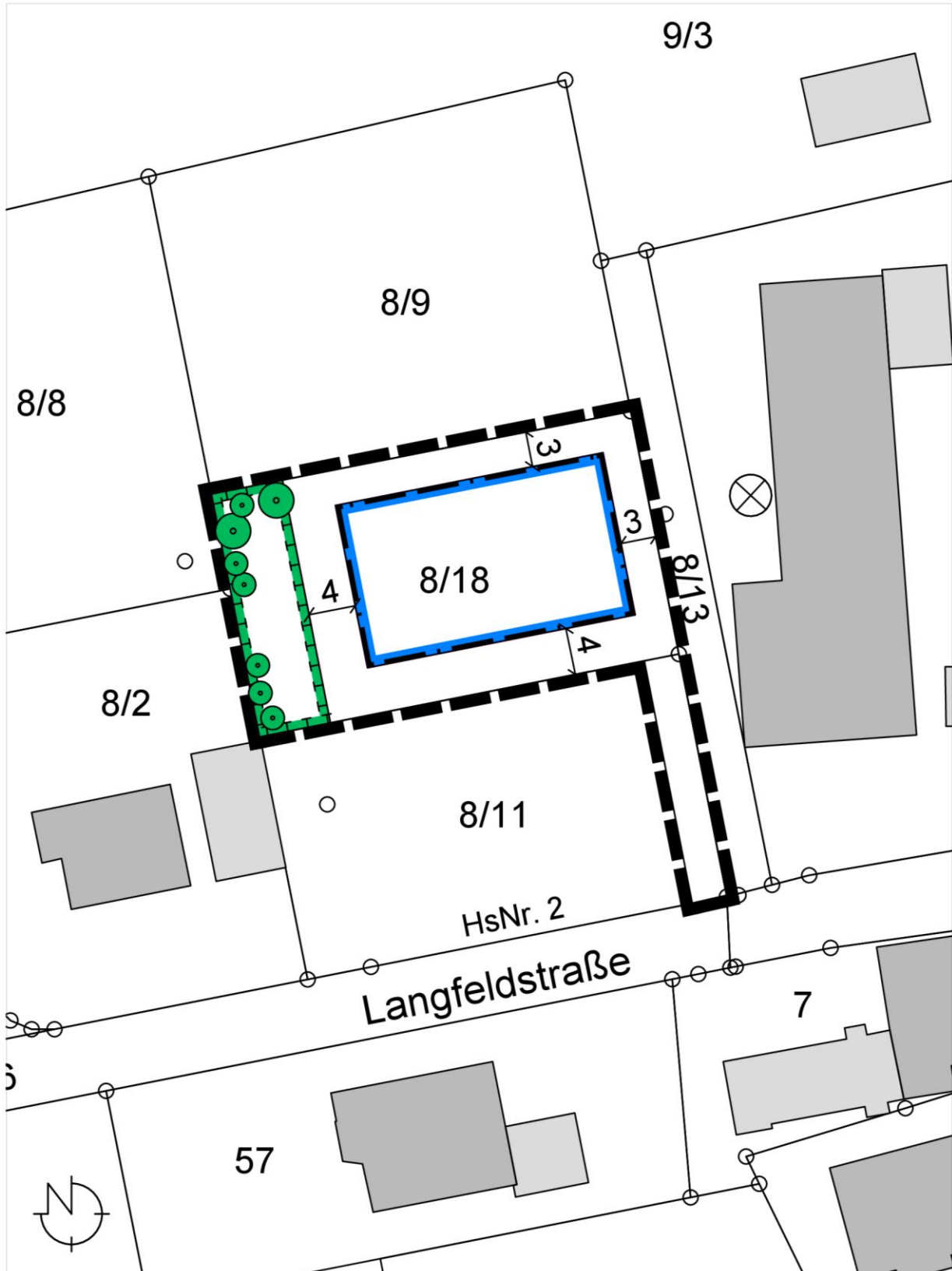
- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.09.2024 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerke
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung

**A) PLANZEICHNUNG**

Maßstab 1 : 500



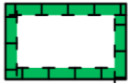
## Festsetzung durch Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



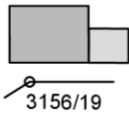
Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

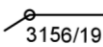


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

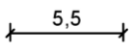
Hinweis durch Planzeichen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Flurgrenze mit Flurnummer



Bemaßung

## VERFAHRENSVERMERKE

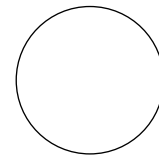
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bibertal, den . . . . .

.....

Roman Gepperth, Erster Bürgermeister



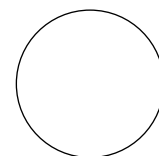
(Siegel)

3. Ausgefertigt

Gemeinde Bibertal, den . . . . .

.....

Roman Gepperth, Erster Bürgermeister



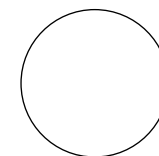
(Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung 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. Die Einbeziehungssatzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Bibertal, den . . . . .

.....

Roman Gepperth, Erster Bürgermeister



(Siegel)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

---

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:500) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.

### § 2 EINBEZIEHUNGSSATZUNG

---

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 16 und § 18 BauNVO*

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III (II+D)
b) Wandhöhe	(WH)	max. 7,50 m
c) Gesamthöhe	(GH)	max. 10,50 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
3. Der untere Bezugspunkt wird gemessen am natürlichen Gelände.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

---

#### § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

---

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze festgesetzt. Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.
- (2) Parkplätze, und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

---

#### § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

---

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig. Für die Dacheindeckung ist eine einheitliche Farbgebung von ziegelrot über rotbraun und braun bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zulässig. Für Wintergärten, untergeordnete Bauteile und Nebengebäude sind auch andere Dachformen, -neigungen und Eindeckungen zulässig.
- (2) Vollgeschosse und Wohneinheiten  
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.
- (3) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
*§ 9 Abs 1 Punkt. 6 BauGB*  
Es sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

---

#### § 6 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

---

*gem. Art. 6 BayBO*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

#### § 7 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH/ GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

---

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.



- (2) Steingärten, Schotterflächen (ausgenommen Zuwegungen / Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen) sowie Kunstrasen (synthetische Rasenflächen) sind unzulässig.
- (3) Auf dem Baugrundstück ist je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter oder klimaangepasster Baum der I. oder II. Wuchsklasse anzupflanzen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die anzupflanzenden Bäume laut § 7 Abs. 4 Nr. 4a dürfen angerechnet werden.
- (4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 130 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
  2. Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen.
  3. Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der genehmigten Baumaßnahme umzusetzen.
  4. Herstellungsmaßnahmen
    - a) Es ist mindestens die Anzahl der jeweils in der Planzeichnung festgesetzten heimischen bzw. klimaangepassten Streuobstbäume II. Wuchsklasse, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 m abweichen.
    - b) Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.
    - c) Der gesamte Bereich dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
    - d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- (5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. WASSERWIRTSCHAFT

#### 1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 1.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### **1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## **3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME**

---

### **3.1 Grundwasser-Wärmepumpen**

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem 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 BayDSchG:

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.

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

**INKRAFTTRETEN**

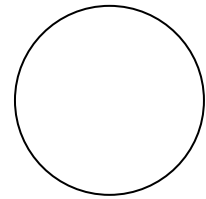
---

Gemeinde Bibertal

Bibertal, den .....

.....

Roman Gepperth, Erster Bürgermeister



(Siegel)

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Die einzubeziehende Fläche im Ortsteil Schneckenhofen Gemarkung Bibertal ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der gegenwärtige Außenbereich liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Osten und im Südwesten.

Aufgrund eines vorgelegten Bauantrages hat sich die Gemeinde entschieden, für den Bereich des Ortsteils Schneckenhofen eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Damit soll auch für zukünftige Bauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Einbeziehung eines derzeitigen Außenbereichs in den Innenbereich festgelegt werden. Neben Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB wird die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen.

### **2. VERFAHREN**

---

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist aufgrund der dort bereits vorhandenen Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen. In dem Planbereich befinden sich weder FFH-Gebiete noch Biotope o. ä..

### **3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

---

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet eine ca. 853 m<sup>2</sup> große Fläche.

Im Geltungsbereich befindet sich die Flurnummer 8/18 und eine Teilflurnummer 8/11.

### **4. LAGE UND BESTEHENDE STRUKTUREN IM UMFELD**

---

Das Plangebiet liegt östlich von Bibertal im Ortsteil Schneckenhofen und ist derzeit eine Wiesenfläche.

Im Norden wird das Gebiet von Wiesenfläche, im Westen von Bebauung und Gartenflächen und im Osten durch einen Hof mit Bebauung begrenzt. Im Süden (Fl.Nr. 8/11) entsteht aktuell ein Einfamilienhaus mit Gartenfläche, welches noch nicht im Luftbild bzw. Kataster verzeichnet ist.



Abbildung 1: Plangebiet (rot), (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. PLANUNGSKONZEPT UND ZIELE DER PLANUNG

### 5.1 Planungsziel

Die Einbeziehung der Fläche ermöglicht die Schaffung von Wohnraum, vorwiegend für Einheimische. Mit der Einbeziehungssatzung wird das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt.

Für das Plangebiet besteht der Wunsch zur Errichtung eines Wohnhauses. Mit den Festsetzungen von Höhen, Vollgeschossen und Baugrenzen soll zusätzlich zu § 34 BauGB die Gestaltung und städtebauliche Entwicklung des dort entstehenden Ortes bereits im Vorfeld gesteuert werden.

### 5.2 Immissionen

Die einbezogenen Flächen sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit entsprechend dem Flächennutzungsplan und der vorhandenen Nutzung in der Umgebung als Dorfgebiet einzustufen. Relevante Einflüsse sind die aus der Landwirtschaft zu erwartenden Immissionen wie Gerüche aus der Düngung sowie möglicher Lärm bei der Bewirtschaftung der Betriebe und der landwirtschaftlichen Flächen im Westen.



---

## 6. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Grünordnung auf Privatgrund

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen insbesondere dem Klimaschutz und der Klimawandelanpassung. Der Ausschluss von Steingärten soll dafür sorgen, dass anstelle der ökologisch ungünstigen Nutzung eine natürliche Vegetationsfläche entsteht und damit die Artenvielfalt bereichert wird. Dem selben Ziel dient die Festsetzung von Gehölzen auf dem Grundstück. Damit wird u. a. auch die Eingrünung erreicht und somit die Auswirkung auf das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

### 6.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch die Festlegung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet sichergestellt. Externe Ausgleichsflächen sind demnach nicht erforderlich. Der Eingriff wird mit den grünordnerischen Festsetzungen von Bäumen, die innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen sind, kompensiert. Die Schwere der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes lässt sich als gering bewerten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sich darauf keine nachhaltig negativen Auswirkungen ergeben.

---

## 7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

---

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Da die geplante Fläche derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt wird, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

### 7.2 Schutzgut Boden

Die Bodenbewertungen ergeben anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Standortes.

<b>Angaben Bodenschätzung</b>	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe (3)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium, Löß (DLö)
Boden- / Grünlandgrundzahl	66
Acker- / Grünlandzahl	62
<b>Bewertbare Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertungsklasse</b>
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	4
<b>MITTELWERT</b>	<b>3,75</b>
<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>sehr hoch</b>

Durch die möglichen Bautätigkeiten durch die Einbeziehungssatzung kann eine große Fläche versiegelt werden, wobei die natürlichen Bodenfunktionen langfristig verändert und gestört wird.

Insgesamt ist aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden und der hohen möglichen Versiegelung innerhalb der Baugrenzen von einer **hohen** Erheblichkeit auszugehen.

### 7.3 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wie z. B. dass unbebaute Flächen wasserdurchlässig sein müssen oder durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen, da diese Festsetzungen der Verringerung der Grundwasserneubildung und der Erhöhung des Oberflächenwassers entgegenwirken.

### 7.4 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes umgeben von bestehender Bebauung im Osten und Westen und Wiesenflächen im Norden und Süden ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Durch die untergeordnete Flächeninanspruchnahme ist zudem keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftentstehung auf der Fläche zu erwarten bzw. sind die klimatischen Aufheizungseffekte gering.

## 7.5 Landschaftsbild

Durch den Einbezug der Wiesenfläche ist keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich der bereits teilweise vorhandene Ortsrand rechtlich eingebunden und hat demnach aufgrund der bestehenden Bebauung sowie Nutzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

## 7.6 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der zulässigen Wohnnutzung entspricht der eines Dorfgebietes.

Gegenwärtig ist mit geringen Auswirkungen auf die Nutzung Wohnen sowie auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben zu rechnen.

## 7.7 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 ist davon auszugehen, dass keine Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind.

## 8. ARTENSCHUTZ

---

Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der genutzten Wiesenflächen und der Lage und Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen der Belange des Artenschutzes als gering zu bewerten.

Eine Aufwertung durch die Grünordnung und die damit verbundenen Neupflanzungen von Gehölzen innerhalb der Grundstücke und die unter anderem mit „Schmetterlings- und Wildbienaum“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führt zu einer Erhöhung des Artenreichtums.