



Projekt-Nr. 2692-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Einbeziehungssatzung

### Flur Nr. 178, Gemarkung Bühl

Gemeinde Bibertal

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 23. Juni 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage/Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Satzungsgebiet und Umgebung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Gesichtspunkte</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Bodendenkmalschutz/Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Verfasser</b>	<b>12</b>

## 1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Bibertal stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind bei Einbeziehungssatzungen jedoch ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und eine Begründung mit Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

## 2 Satzungsgebiet und Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Bühl der Gemeinde Bibertal östlich der Günzburger Straße (Hinterliegergrundstück). Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1.144 m<sup>2</sup>, die sich zusammensetzt aus einer Teilfläche im Nordwesten des Flurstücks Nr. 178, Gemarkung Bühl (944 m<sup>2</sup>) sowie einer Teilfläche der Flur Nr. 168/1 zur Erschließung (199 m<sup>2</sup>).

Das Gelände liegt im Bereich des Anschlusses an die Günzburger Straße auf Flur Nr. 168/1 auf einer Höhe von rd. 462 m ü. NHN und steigt nach Osten hin stark an. Der höchste Punkt von Flur Nr. 178 liegt außerhalb des Satzungsgebietes im Osten auf einer Höhe von ca. 475 m ü. NHN. Der Bereich des geplanten Wohnhauses im Nordwesten liegt auf ca. 466 m ü. NHN. Die Flur Nrn. 178 und 168/1, Gemarkung Bühl befinden sich in Privateigentum. Flur Nr. 168/1, über das die Erschließung erfolgt, ist derzeit bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Flur Nr. 178 ist mit einzelnen Obstbäumen und im Hangbereich im Osten mit dichteren Baum-Strauch-Strukturen bestanden.

Während nördlich, jenseits des bestehenden Wohnhauses auf Flur Nr. 168/1 landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, geht der Baumbestand östlich des Satzungsgebietes in einen dichten Laub-Mischwald über. Südlich und westlich wird das Gebiet von Grundstücken mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebengebäuden umgeben, deren bauliche Nutzung das Satzungsgebiet maßgeblich mitprägen.

## 3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Bibertal beabsichtigt für den nordwestlichen Teil des Flurstücks Nr. 178 sowie eine Teilfläche der Flur Nr. 168/1, Gemarkung Bühl eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit einem Wohngebäude im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich auf dem nördlichen der beiden Flurstücke selbst sowie den benachbarten Flurstücken Nrn. 179/2, 179, 181/5 und 178/2 im Westen und Süden. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb

der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bühl wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Flurstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Um eine wohnbauliche Nutzung ohne Privilegierung zu ermöglichen, soll daher für das Gebiet eine Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erlassen werden. Für den bebauten Bereich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, sodass dieser gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich nunmehr ebenfalls gemäß den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

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

Zu 1.

Die Gemeinde Bibertal verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 13. Januar 2006). Dieser stellt für Flur Nr. 178, Gemarkung Bühl im westlichen Teil eine innerörtliche Grünfläche dar, im östlichen Teil Flächen für die Forstwirtschaft mit hohem Laubholzanteil. Das nördliche Flurstück Nr. 168/1, Gemarkung Bühl ist als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Satzung wird eine zusätzliche Fläche von rd. 944 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei darin eine festgesetzte, dem Eingriff baurechtlich zugeordnete Ausgleichsfläche enthalten ist (223 m<sup>2</sup>). Die Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da es sich bei der einbezogenen Fläche lediglich um eine kleine Fläche im direkten Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich handelt. Eine entsprechende Vorprägung ist durch die Wohnnutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches gegeben. Unter Berücksichtigung des im Norden, Westen und Süden bereits vorhandenen Gebäudebestandes bietet sich eine Arrondierung des Ortsrandes gemäß vorliegender Planungskonzeption an.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch über die Kriterien des § 34 BauGB gesteuert werden kann. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr dadurch erfüllt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus

muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Vorprägung und der Geringfügigkeit, stellt die Abweichung der geplanten Bebauung vom aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Unvereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bibertal dar. Im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist im Entwicklungsgebot eine Abweichung von den Flächennutzungsplandarstellungen möglich. Im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens kann die Änderung mit vorgenommen werden.

Zu 2.

Mit der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zu 3.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (nächstgelegenes Gebiet sind das 800 m entfernte FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ und SPA-Gebiet „Donauauen“). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Flächen mit Wohnbaunutzung und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind damit vorliegend gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die bauliche Nutzbarmachung der innerörtlichen Grünfläche Rechnung getragen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich eine kleine Fläche für ein Baugrundstück einbezogen. Durch die städtebauliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die überbaubare Grundstückfläche definiert und damit sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht, da leerstehende Wohngebäude und Grundstücke für eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht verfügbar sind bzw. sich nicht mit den Nachfrageanforderungen und dem Bedarf der Bauwilligen vor Ort decken. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Bibertal ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließung und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Umnutzung der innerörtlichen Grünfläche zu Wohnzwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Gemeinde Bibertal gewichtet die Einbeziehung des

Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Flächen.

#### **4 Städtebauliche Gesichtspunkte**

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt. Angrenzend an den einbezogenen Teil der Flur Nr. 178 befinden sich mehrere freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- und Walmdächern, wobei die Firstrichtung nicht einheitlich ist.

Zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche sind im Satzungsgebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzüglich der zugeordneten Garagen zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Um eine für das Ortsbild negative übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 466,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 475,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 25°-40° zulässig, wobei aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand keine verbindliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt. Bei Garagen und Nebengebäuden als untergeordneten baulichen Anlagen wird die Dachform im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen, die festgesetzte „private Grünfläche – Ortsrandeingrünung“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ sowie weitere grünordnerische Festsetzungen u. a. zur Geländegestaltung, Grundstückseinfriedungen und Pflanzgebote, wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt (vgl. Kap. 9)

#### **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Baugrundstück wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Günzburger Straße sowie über Flur Nr. 168/1, Gemarkung Bühl verkehrlich erschlossen. Für letzteres ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 178 eingetragen. Zusätzlich besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg. Die Erschließung ist somit gesichert. Bezüglich der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung) der Gemeinde Bibertal hingewiesen.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden und ausreichend dimensionierten öffentlichen Kanal in der Günzburger Straße und die Sammelkläranlage Bühl der Gemeinde Bibertal. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert.

Die Stromversorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch die Lechwerke (LEW) Augsburg, in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die Abfallbeseitigung wird vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb (KAW Günzburg) übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Günzburger Straße bereitzustellen.

## **6 Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht**

Ein Baugrundgutachten wurde nicht erstellt. Aufgrund örtlicher Erkenntnisse der Gemeinde von Bauvorhaben auf den angrenzenden Grundstücken sowie des Grundstückseigentümers sind die anstehenden Schichten zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Daher ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser – sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird – auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern der Untergrund hierfür nicht nachweislich ungeeignet ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“ zu berücksichtigen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten.

Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Die Regelungen des § 37 WHG sind zu beachten.

## **7 Immissionsschutz**

Es wird angenommen, dass aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Satzungsgebiets keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Da sich das Satzungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet, wird auf mögliche zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft hingewiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

## **8 Spezieller Artenschutz**

Durch die zulässig werdende Bebauung dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend dürfen durch die Einbeziehungssatzung keine Vorhaben begründet werden, die die Einhaltung folgender Vorgaben entgegenstehen (§ 44 BNatSchG):

Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Aufgrund des Baumbestandes im Satzungsgebiet können Vogel- und ggf. Fledermausarten von der zulässig werdenden Bebauung betroffen sein. Die Vermeidungsmaßnahme V 1 verhindert potenzielle Zugriffsverbote bei baumhöhlenbewohnenden Vogel-/Fledermausarten:

- **V 1:** Gehölzfällungen sind nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig

Darüber hinaus lässt die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation nicht erkennen, dass die durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **9 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Durch grünordnerische Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung vermieden bzw. minimiert werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Satzungsgebiet am Ortsrand von Bühl in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird:

Auf der privaten Grundstücksfläche ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei ein Verschieben der Baumstandorte zulässig ist, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl an Bäumen verwirklicht wird. Für die Pflanzungen sind Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme sowie Laubbäume der Artenauswahl 1 zu verwenden:

<b>Artenauswahl 1</b>	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen	
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphylloides</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:

- Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntlaubige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
- Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
- Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen als Grundstückseinfriedung Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig, mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu gestalten.

Um die natürliche Geländeoberfläche möglichst zu erhalten, sind Geländeaufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 1,5 m über und -abgrabungen auf max. 1,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen. Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung definiert.

### Ausgleich

Durch die Einbeziehung der Flächen des Satzungsgebiets in den Innenbereich, werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zulässig. Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB in der Einbeziehungssatzung als Fläche/Maßnahme zum Ausgleich.

Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Flächen durch die geplanten Wohngebäude inkl. Nebengebäude/Garagen und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen in der Regel gemäß der „Eingriffsregelung ein der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünland, intensiv genutzt	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	II (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	dörfliche Ortsrandabrundung, stark überprägt	I (unterer Wert)

Im Durchschnitt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von < 0,35 und der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen. Gemäß Leitfaden ist eine Kompensationsspanne von 0,2-0,5 vorgegeben. Angesichts der geringen Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild, der niedrigen Eingriffsschwere und der Vermeidungsmaßnahmen durch eine Ortsrandeingrünung und die Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

**Bedarf an Ausgleichsflächen:**

Eingriffsgebiet (überbaubare Fläche) 721 m<sup>2</sup>

**721 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3 (Kategorie I) = 216 m<sup>2</sup>**

Zum Ausgleich werden im Süden und Osten des Satzungsgebiets die „privaten Grünflächen“ als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ festgesetzt (insgesamt 223 m<sup>2</sup>). Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist damit gedeckt.

Auf dieser Fläche sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mindestens zweireihigen Strauchbepflanzung mit standortgerechten und -typischen Gehölzen und Entwicklung zu einer freiwachsenden Hecke
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

- Pflanzdichte: eine Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup>
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung

Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 2 zu verwenden:

<b>Artenauswahl 2</b>	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Mit den Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung vollständig kompensieren, sodass kein weiterer externer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

Die Anlage der Fläche, Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der dauerhafte Erhalt werden durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Bibertal sowie einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Durchführung wird durch die Gemeinde Bibertal überwacht.

## 10 Brandschutz

Die Erschließung und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Löschwasserversorgung und Hydrantennetz sind grundsätzlich nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“, Stand November 2006 sowie W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand Februar 2008) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutzes zu ermitteln.

## 11 Bodendenkmalschutz/Altlasten

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 12 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	1.144	m <sup>2</sup>	100 %
Flur Nr. 168/1: Fläche Grunddienstbarkeit	199	m <sup>2</sup>	17 %
Flur Nr. 178: private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	223	m <sup>2</sup>	19 %
Flur Nr. 178: Nettobauland	721	m <sup>2</sup>	63 %

## 13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 bayernets GmbH, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 8 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 9 Lechwerke AG Augsburg
- 10 schwaben netz gmbh
- 11 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow
- 12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- 13 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

## 14 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 23. Juni 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Mayer (M. Sc.)

*Bibertal, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*