



Projekt-Nr. 2955-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Einbeziehungssatzung

**Flur Nr. 297/11,
Gemarkung Echlishausen**

Gemeinde Bibertal

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 15. Dezember 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

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

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 sowie 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 im Südosten des Ortsteils Echlishausen der Gemeinde Bibertal am nördlichen Ortsrand an der Gartenstraße (Hinterliegergrundstück). Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1.767 m², die sich zusammensetzt aus Flur Nr. 297/11, Gemarkung Echlishausen (1.441 m²) sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 297/9, Gemarkung Echlishausen (326 m²), welches der Erschließung dient. Beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Die Fläche wird aktuell vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ist unbebaut und weist keine bedeutenden Vegetationsstrukturen auf. Das Gelände liegt auf einer Höhe von rd. 487 m ü. NHN und ist weitestgehend eben. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.

Während nördlich, jenseits des geplanten Wohnhauses auf Flur Nr. 297/4 sowie im Osten auf Flur Nr. 297/8 landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, grenzt das Plangebiet im Südwesten und Südosten unmittelbar an die vorhandene Bestandsbebauung an. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Die bauliche Nutzung prägt das Satzungsgebiet maßgeblich mit.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Bibertal beabsichtigt für das Flurstück Nr. 297/11 sowie eine Teilfläche der Flur Nr. 297/9, Gemarkung Echlishausen eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit einem Wohngebäude im Umfeld bereits vorhandener Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich auf den benachbarten Flurstücken Nr. 297/2 sowie 299/1 und 299/8 im Westen und 297/3 sowie 296/2 und 296/1 im Osten. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortlage von Echlishausen 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 das Satzungsgebiet Wohnbauflächen dar. Die Planung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Durch die Satzung wird eine zusätzliche Fläche von rd. 1.767 m² in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei darin neben dem Baugrundstück auch Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Nr. 297/11 zu belasten sind (326 m²) zur Erschließung mitenthalten sind. 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 Westen und Osten sowie südlich der Gartenstraße 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, der Geringfügigkeit sowie der Übereinstimmung mit dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante Bebauung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bibertal vereinbar.

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 ca. 1 km entfernte FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfragen 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 BauGB 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 durch umgebende Bebauung bereits entsprechend vorgeprägten Fläche 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 Erschließungsansätze und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Nutzung der Fläche 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt. Angrenzend an den einbezogenen Teil der Flur Nr. 297/11 befinden sich mehrere freistehende

zweigeschossige Wohngebäude – vorwiegend mit Satteldächern, 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, um dem ländlichen Charakter von Echlishausen zu entsprechen und analog zu den umliegenden Grundstücken großzügige, unversiegelte Grundflächen zu erhalten. Die Abgrenzung des Baufensters orientiert sich insbesondere in Richtung Norden an der Bebauung der Grundstücke in unmittelbarer Umgebung. Eine Bebauung in einer allgemein üblichen Größenordnung wird entsprechend ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Um eine für das Ortsbild negative übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 487,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 496,0 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 sowie grünordnerische Festsetzungen wie die festgesetzte „private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung“ sowie das Gebot zur Pflanzung von Bäumen, 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 Gartenstraße sowie über Flurstück Nr. 297/9, Gemarkung Echlishausen verkehrlich erschlossen. Für letzteres ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 297/11 einzutragen. In der Planzeichnung sind entsprechend „Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flur Nr. 297/11, Gemarkung Echlishausen zu belasten sind“ zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich besteht für diese Flächen 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 und den Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“ gesichert.

Die Abwasser- und ggf. Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden und ausreichend dimensionierten öffentlichen Kanal in der Gartenstraße 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 Gartenstraße bereitzustellen.

6 Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aufgrund örtlicher Erkenntnisse der Gemeinde von Bauvorhaben auf den angrenzenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die anstehenden Schichten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind.

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.

Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung zur Prüfung von Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Setzungsempfindlichkeit durchzuführen, im Rahmen derer auch die Versickerungsfähigkeit geprüft werden kann.

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.

7 Immissionsschutz

Es wird angenommen, dass aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Satzungsgebiets und der geringen Verkehrsbelastung der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Gartenstraße) 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).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass mit der durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung 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. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

9 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Einbeziehung der Flächen des Satzungsgebiets in den Innenbereich, werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft grundsätzlich zulässig. Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Stand Januar 2003).

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.

Bei der Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung handelt es sich um eine kleinflächige Planung für ein einzelnes Baugrundstück, für das die GRZ nicht größer als 0,3 ist. Des Weiteren liegen im Baugebiet nur Flächen, die vorliegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Außerdem sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt und es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Zusätzlich sind geeignete

Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Frischluftschneise beeinträchtigt noch ein Kaltluftentstehungsgebiet herabgesetzt. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Des Weiteren sind geeignete Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung vorgesehen. Da die Voraussetzungen erfüllt werden, kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden und es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Im vorliegenden Planungsfall kann daher auf eine differenzierte mehrschrittige Vorgehensweise verzichtet und die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Kap. 3.1 angewandt werden. Hierzu sind die Fragen der nachfolgenden Checkliste durchgängig mit „ja“ zu beantworten:

Tab. 1: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

		Ja	Nein
0. Planungsvoraussetzungen			
0.1	Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung Die Einbeziehungssatzung wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2-3 BayNatschG)	X	
1. Vorhabenstyp			
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	X Art des Vorhabens: Wohnbebauung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume			
2.1	Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c • Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG • gesetzlich geschützte und Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
2.2	In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote	
3. Schutzgut Boden			
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X Art der Maßnahmen: fest-	

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

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 wasser-durchlässige Beläge.

gesetzte GRZ	
--------------	--

X	
X	
X Art der Maßnahmen: Festsetzungen zu Flächenbefestigung und Versickerung	

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.

X	
---	--

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Satzungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Satzungsgebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

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).

X	
X	
X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote	

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Pflanzmaßnahmen/Vermeidung/Minimierung

Die Einbeziehungssatzung trifft Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden und eine landschaftsverträgliche Grüngestaltung realisiert wird. Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Satzungsgebiet am Ortsrand von Echlishausen wird damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen:

Im Norden ist eine „private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung“ vorgesehen, sodass eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft in diesem Bereich erfolgt.

Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 1 zu verwenden:

Artenauswahl 1	
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>Corylus 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>

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Ortsbereiches wird zudem bestimmt, dass außerhalb des Baufensters mindestens drei Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme (StU 10-12 cm) bzw. Laubbäume der Artenauswahl 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Artenauswahl 2	
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 platanoides</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 pyraeaster</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

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

- Verzicht auf Nadelgehölze sowie bunttriebige bzw. buntlaubige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² 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.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Plangebiet durch entsprechende Pflanzmaßnahmen ein- und durchgrünt ist.

Hinsichtlich möglicher Interessenkonflikte zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen hingewiesen, insbesondere Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze. Für ein verträgliches Miteinander der Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung in unmittelbarer Nachbarschaft ist auf eine gepflegte Ortsrandeingrünung und entsprechende Positionierung von Bäumen zu achten.

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.

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	1.767 m ²	100 %
Flur Nr. 297/11: Nettobauland	1.441 m ²	81 %

davon „private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung“	130 m ²	
Flur Nr. 297/9: Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	326 m ²	18 %

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, 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, Nürnberg
- 12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 13 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 14 Zweckverband zur Wasserversorgung „Rauher-Berg-Gruppe“, Pfaffenhofen a. d. Roth

14 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 15. Dezember 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Mayer (M. Sc.)

Bibertal, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister