Freistaat Bayern, Kreis Augsburg

MARKT BIBERBACH

Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 28 „FLURNR. 583/3, GEMARKUNG BIBERBACH“

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbezugssatzung sind:

A PLANZEICHNUNG
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

D BEGRÜNDUNG
E UMWELTBERICHT

Entwurf vom 26.10.2021
zuletzt geändert am 29.03.2022

Verfasser:

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000) 4

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 5

1 Präambel 5
1.1 Rechtsgrundlagen 5
1.2 Geltungsbereich 5
1.3 Zulässigkeit von Vorhaben 5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
3 Örtliche Bauvorschriften 6
4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 6
5 In-Kraft-Treten 7

C VERFAHRENSVERMERKE 8

1 Aufstellungsbeschluss 8
2 Auslegung (Offenlegung) 8
3 Satzungsbeschluss 8
4 Aufgestellt / Ausgefertigt 8
5 In-Kraft-Treten 8

D BEGRÜNDUNG 9

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung 9
2 Wahl des Verfahrens 9
3 Planungsrechtliche Situation 10
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
4.1 überbaubare Grundstücksflächen 10
4.2 Höhenlage 10
5 Örtliche Bauvorschriften 10
6 Immissionen 11
7 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz 11
7.1 Altlasten 11
7.2 Denkmalschutz 11
8 Erschließung, Ver- und Entsorgung 11
9 Belange des Brandschutzes 12
10 Wasserwirtschaftliche Belange 12
11 Landschaft und Grünordnung 13
12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 13
13 Lageplan Bestand (M 1:1000) 14
14 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) 15

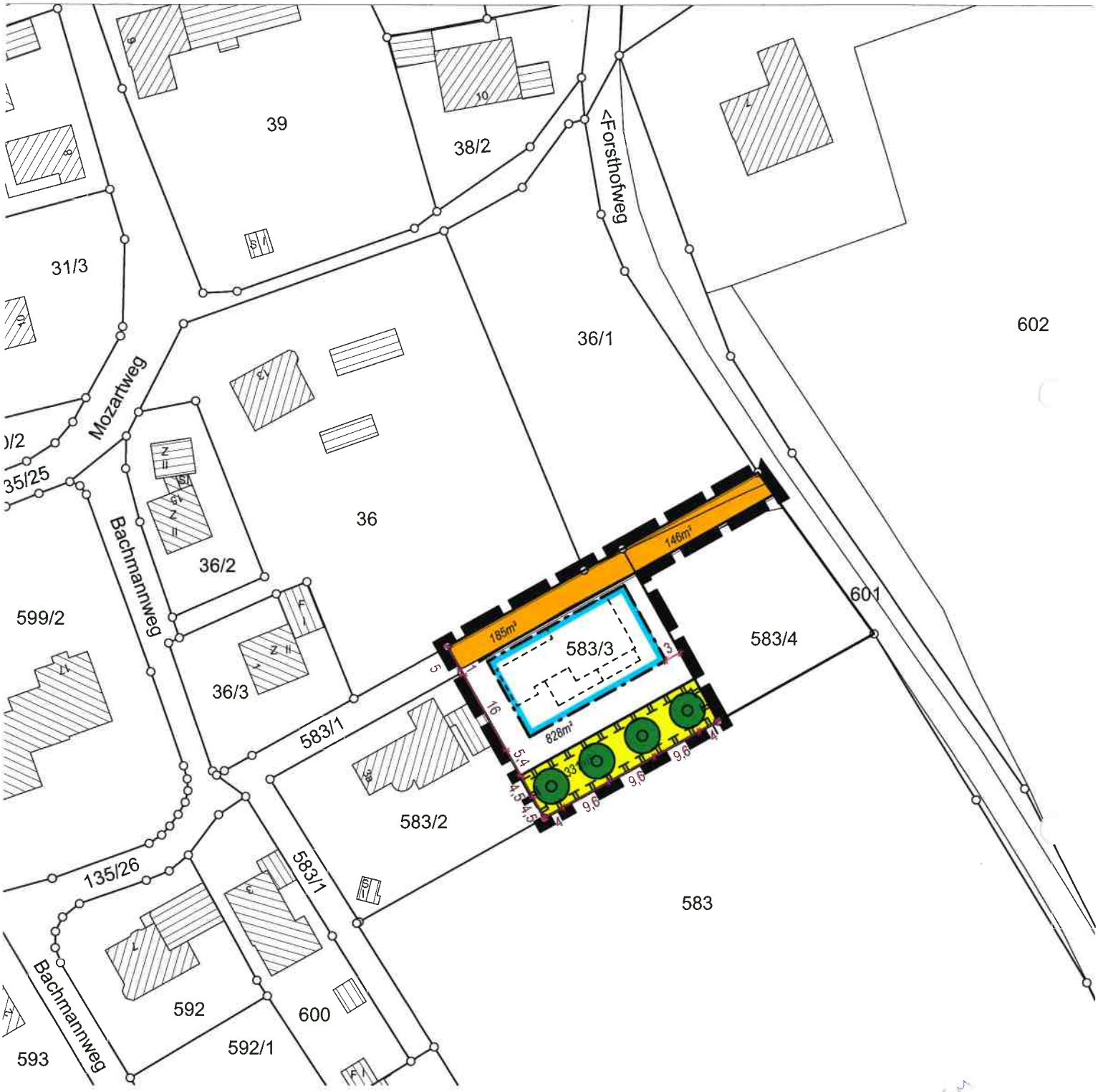
E UMWELTBERICHT 16

1 Allgemeines 16
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 16
3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 16
4 Schutzgebiete/-ausweisungen 16
5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen 17
5.1 Schutzgut Mensch 17
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 17
5.3 Schutzgut Boden 17
5.4 Schutzgut Wasser 17
5.5 Schutzgut Klima und Luft 17
5.6 Schutzgut Landschaft 17
5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 17
6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 17
7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 18
7.1 Vermeidung und Minderung 18

7.2 Ausgleich 18
8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring 18
8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens 18
8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 18
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 18

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N



- Geltungsbereich Satzung (1.490m²)
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Baugrenze
- 185 m² Private Verkehrsfläche
- 6 Bemaßung
- Obstbäume zu pflanzen
- 331 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Der Markt Biberbach, Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des Art.23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern), gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB (Baugesetzbuch) und Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) folgende Einbeziehungssatzung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

1.2 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 583/3 und 583/4 (TF), Gemarkung Biberbach.

1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des vorgenannten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.
Für das Hauptgebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf höchstens 7,0 m betragen.

Die maximale Firsthöhe darf höchstens 11 m betragen und bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 50cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur privaten Verkehrsfläche.

überbaubare Grundstücksfläche: Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20m^2 Grundfläche ist auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

Die Versiegelung aller Stellplätze, Garagenzufahrten und dergleichen ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 2cm Fugenabstand, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:
Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 15° bis 48°. Bei Walmdächern können die abgewalmten Seiten von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Die Summe der Breiten alle Dachaufbauten je Dachseite darf 50% der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und deren Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Einfriedungen zur privaten Verkehrsfläche dürfen eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,5m hohen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,1m über der Geländeoberfläche einzuhalten. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Schottergärten:
(1) Die unbebauten Flächen des Gründstücks sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
(2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
(3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich im Geltungsbereich der Satzung und wird in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt.

Ausgangszustand: intensiv genutzte Grünfläche
Zielzustand: Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
- Pflanzung von vier Obstbäumen der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten gemäß nachfolgender Liste
- Die Bäume sind mit einem Fege- und Verbissschutz zu versehen, der regelmäßig zu kontrollieren und bei Erfordernis zu erneuern ist
- Die Obstbäume sind freiwachsend ohne Formschnitt sowie ohne Höhen- und Breitenbegrenzung zu entwickeln. Es sind nur schonende Pflegeschnitte zulässig mit dem Ziel eines gleichmäßigen und geschlossenen Kronenaufbaus
- auf der Wiese eine Arteinbringung durch Ansaat von gebietsheimischem Saatgut („Regiosaatgut“) mit Herkunftsnachweis aus der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" vorzunehmen

- Im Saatgut dürfen nur solche Arten enthalten sein, die in der „Positivliste“ des Landesamtes für Umwelt für unsere Region aufgeführt sind. Davon abweichende Arten dürften nur mit Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde in die freie Natur ausgebracht werden. Dabei muss sich derjenige, der das Saatgut ausbringt, um einen Abgleich der Saatgutliste und den Antrag für die Ausnahmegenehmigung kümmern
- das Aufkommen von Neophyten wie Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute, Riesenbärenklau oder Sachalinknöterich ist durch Herausreißen von Einzelpflanzen oder die gezielte Mahd betroffener Flächen so lange zu bekämpfen, bis die Bestände erloschen sind. Neophyten sind jährlich bis Ende Juni (vor Samenreife) zu beseitigen; bei erneuter Blüte ist eine wiederholte Bekämpfung notwendig. Das Schnittgut ist über die schwarze Tonne zu beseitigen oder thermisch zu verwerten, um eine Ausbreitung an anderer Stelle zu verhindern.

Hinweis: Der Grenzabstand des Art. 48 BayAGBG zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist einzuhalten

Die Pflanzware ist in einwandfreier, genannter Qualität zu beziehen.
Die Anpflanzungen sind ausreichend zu wässern, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Sortenliste:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt
Apfelbäume:
Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnenbäume:
Ulmer Butterbirne, Oberösterreicher Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:
Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklode, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche. Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:
Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

Die Zwischenbereiche und die weitere Grünfläche im Bereich der Ausgleichsfläche sind über eine 2-schürige Mahd (1. Schnitt frühestens ab 15.06. sowie ein weiteres Mal im September) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Die Ausgleichsfläche darf zur freien Landschaft hin nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung zu beginnen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung jeglicher Art ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Biberbach hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.10.2021** beschlossen, die Einbeziehungssatzung Nr. 28 „Flurnummer 583/3 Gemarkung Biberbach“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung, Umweltbericht, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **26.10.2021** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.01.2022** ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Biberbach hat mit Beschluss vom **05.04.2022** die Einbeziehungssatzung Nr. 28 „Flurnummer 583/3 Gemarkung Biberbach“ in der Fassung vom **26.10.2021, zuletzt geändert am 29.03.2022** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Biberbach, den **06.04.2022**

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **05.04.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Biberbach, den **06.04.2022**

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **14.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Biberbach zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biberbach, den 14.04.2022

. . . . . .
Wolfgang Jarasch, 1. Bürgermeister (Siegel)

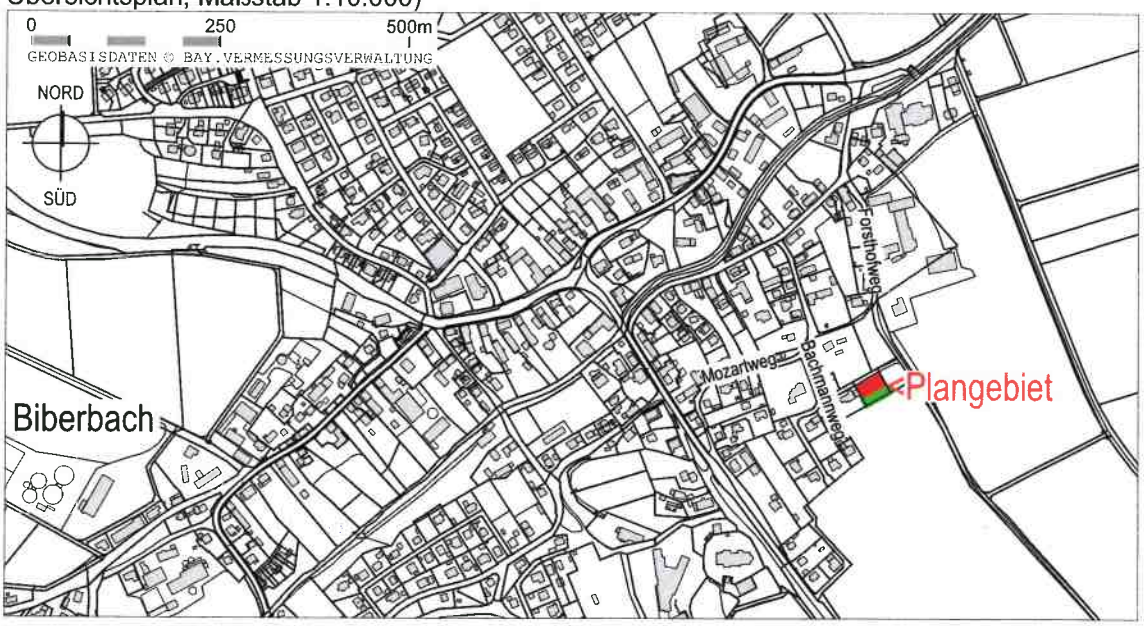
D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Fl.-Nr. 583/3 Gemarkung Biberbach wurde bei der Marktgemeinde ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohnhaus gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Bebauung/Nachverdichtung zugeführt werden. Die Bebauung soll dabei östlich der bestehenden Bebauung errichtet werden.

Der Markt ist bereit, durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Bauplätze besteht aktuell im Gemeindegebiet des Marktes.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Biberbach. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

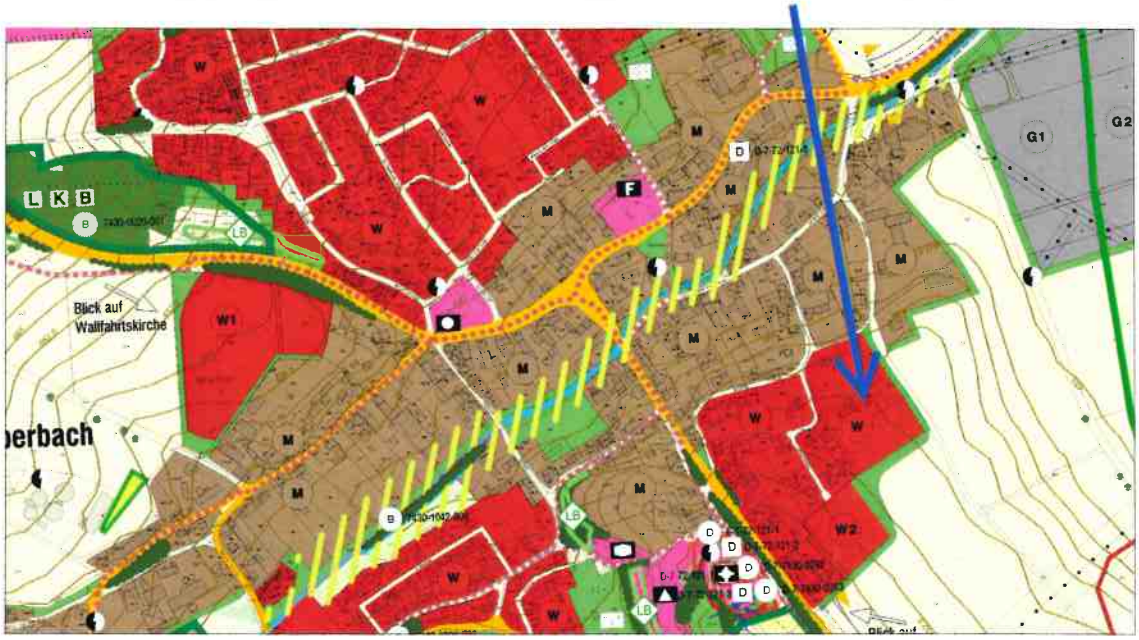
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.5 Satz1 Nr.2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. 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, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung/Umnutzung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
   Die Auswirkungen der Einbeziehungssatzung sind im Umweltbericht abgehandelt.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Vorhaben ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zu Bauweise und Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.
Für den Geltungsbereich ist ein Hauptgebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig.
Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der durch die Baugrenze gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung.

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Baugrenze sollen auch flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).
Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren.

Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.
Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.
Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.[1]
Es soll jedoch in den (Vor-)Gärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. nach Aufforderung durch die zuständige Fachstelle im Landratsamt vom Bauherrn erforderliche Gutachten einzuholen und vorzulegen.

7 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

7.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

Es kann 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 empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7.2 Denkmalschutz

Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind weder Bau- noch Bodendenkmale verzeichnet.[2]
Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über den „Forsthofweg“ erreichbar.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Anfallender Hausmüll wird vom Bauherrn an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung so bereitgestellt, dass der Verkehr nicht behindert wird.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

[1] Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021
[2] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.10.2021

9 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.
Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen.
Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser/Schichtenwasser
Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.).
Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig

Drainagen
Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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 Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

11 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den östlichen Ortsrand abrunden. Die Ansicht von Biberbach ist in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt. Die Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild durch das Vorhaben sind in Anbetracht der bestehenden Bebauung, der festgesetzten Eingrünung als untergeordnet zu bewerten. Des Weiteren wird die Bebauung mittelfristig nicht den endgültigen Ortsrand bilden, da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine weitere Wohnbauentwicklung vorsieht.

Im Süden des Grundstücks wird eine Obstbaumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung und entsprechender biotopprägender Entwicklung übernimmt diese zugleich die Funktion der landschaftlichen Einbindung.
Die dargestellte Bepflanzung ist mit standortgerechten, heimischen Arten durchzuführen.
Dabei wird auf die Berücksichtigung des Grenzabstandes des Art. 48 BayAGBG zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hingewiesen.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.
Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:
Eingriffstyp B = Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv genutzte Grünfläche
Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,2 – 0,5 eingestuft.

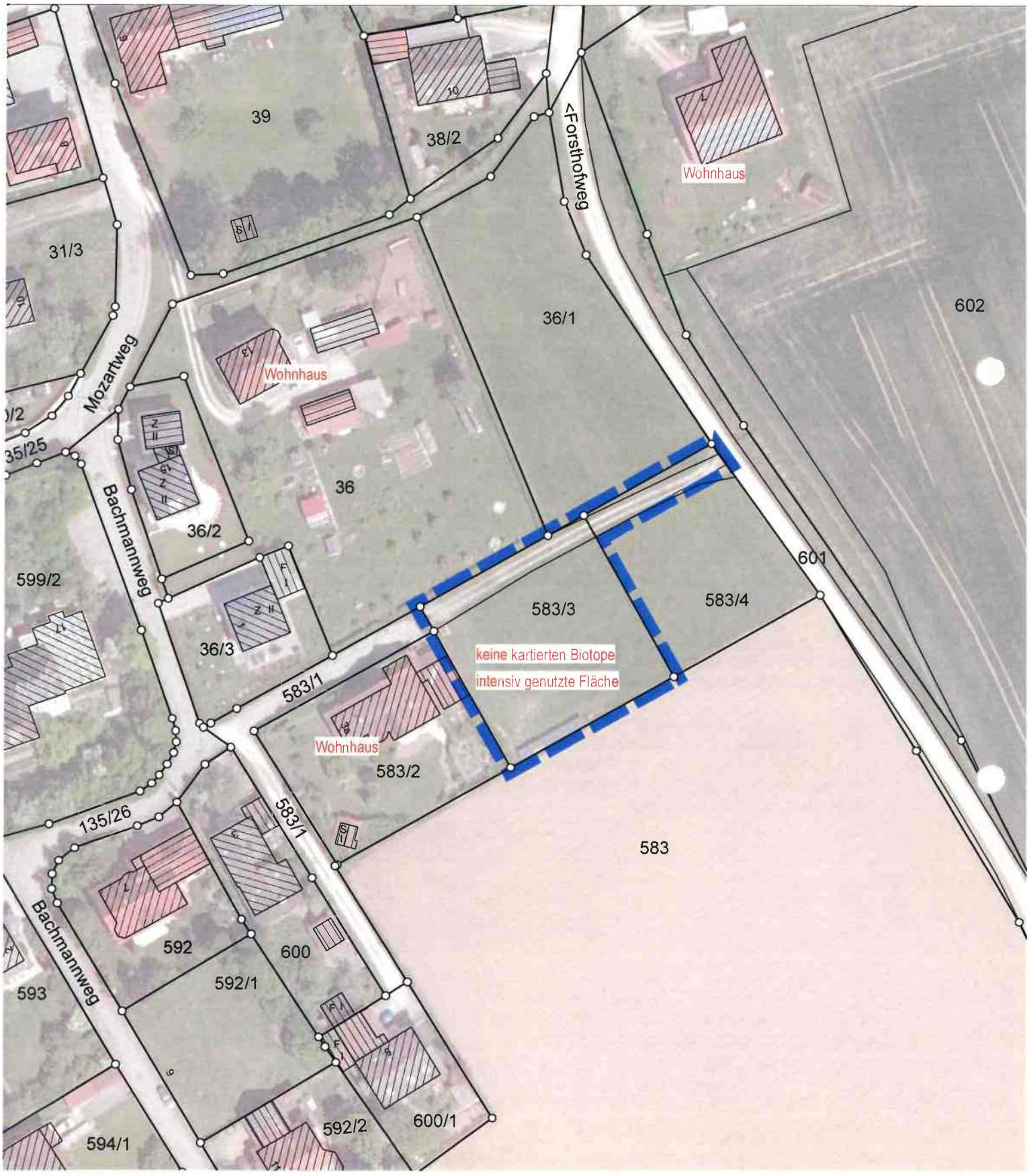
Gewählt wird der **Faktor 0,4** aufgrund der festgesetzten Minderungsmaßnahmen in Form von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und dgl. sowie der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Die **Eingriffsfläche** beträgt 828 m² (Baufläche).
Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,4 ergibt **331 m² Ausgleichsfläche.**

Ausgleichsmaßnahme privat:
Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt planintern angrenzend zum Bauvorhaben.
Die Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Sie ist grundbuchrechtlich zu sichern.

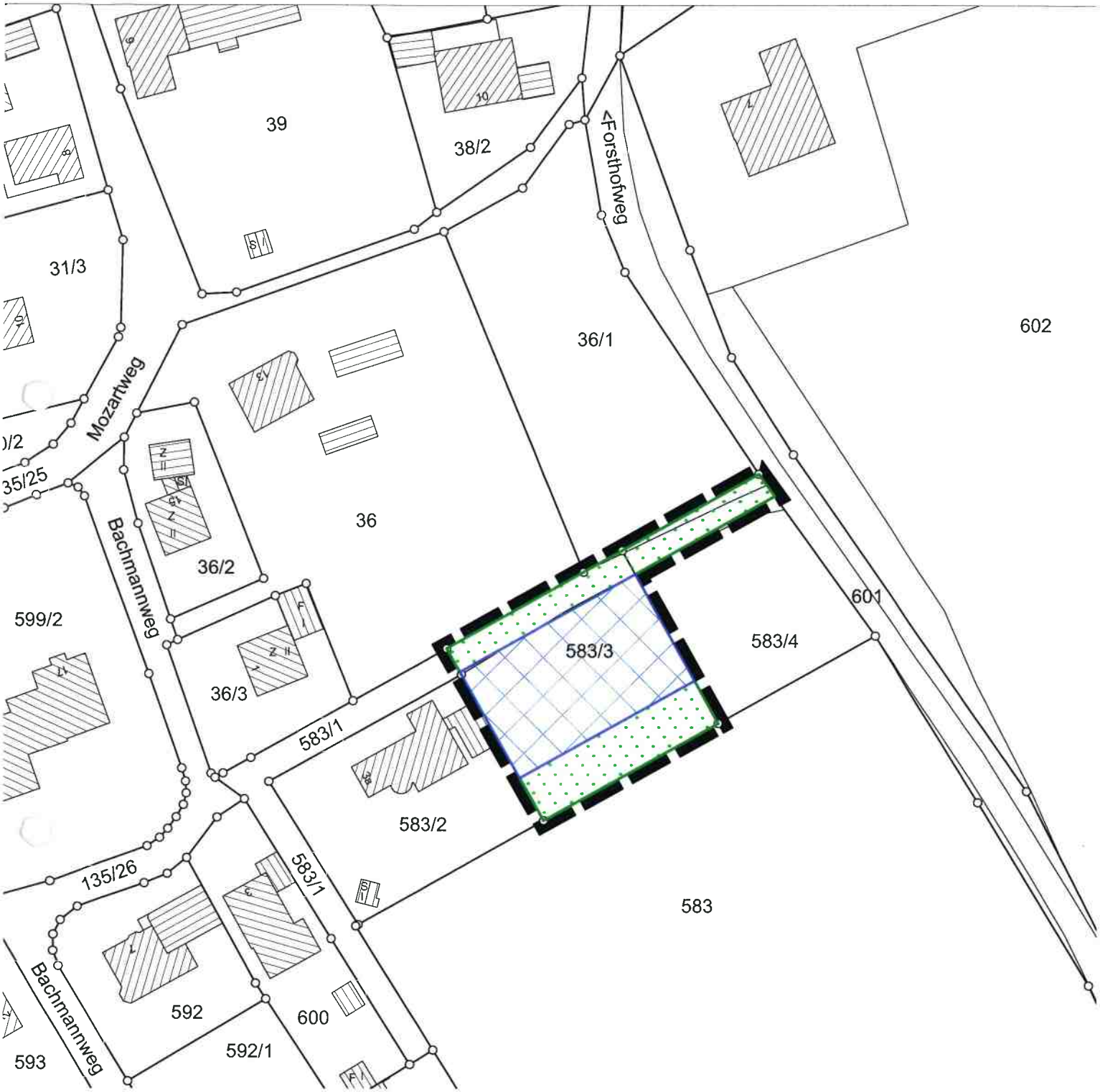
13 Lageplan Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N



14 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N



Geltungsbereich Satzung
1.490 m²

Typ B und Kategorie I (Faktor 0,2 bis 0,5)
gewählter Faktor 0,40 (Begründung siehe Texteil)
828 m²

Ohne (erneuten) Eingriff
662 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Hausgarten
828 m², ca. 56 % des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
Eingriffstyp B mit GRZ ≤ 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

E UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung vom Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die Bebauung der Fläche mit einem Hauptgebäude zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche angrenzend zum Vorhaben sorgt zugleich für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

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

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

- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet keine Ziele und Grundsätze für das Plangebiet.

4 Schutzgebiete/-ausweisungen [3,4,5]

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Bodendenkmale.

[3] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.10.2021
[4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 15.10.2021
[5] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 15.10.2021

5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner von Biberbach dient. Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Westlich und nördlich schließt die Bebauung des Ortes an. Eine Bebauung/ Nachverdichtung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere Arten- und Strukturvielfalt aufweist. Auch als Lebensraum ist der Bereich aufgrund seiner intensiven Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung. Die Errichtung eines Hauptgebäudes im Anschluss an bestehende Bebauung hat auf das Schutzgut keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die entstehenden Eingriffe können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter Grünflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 583/3 Gemarkung Biberbach erbracht.
Aufgrund der begrenzten Ausdehnung des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser, welche jedoch aufgrund der begrenzten Flächengröße keine merklichen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung hat. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Biberbach in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen. Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahme sorgt zudem für eine landschaftliche Einbindung. Insofern werden die Auswirkungen auf Schutzgutes als nicht erheblich eingestuft.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen, da sich im Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale befinden.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Weidefläche genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Festlegung eines Mindestabstands von Einfriedungen zur Geländeoberfläche um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern
- Die Festlegung von Baugrenzen vermeidet eine übermäßige Flächeninanspruchnahme

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt intern auf Fl.-Nr. 583/3, Gemarkung Biberbach in Form der Etablierung eines Obstbaumbestandes aus regionaltypischen, bewährten Sorten und der Extensivierung der übrigen Grünfläche.
Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.
Nachdem es sich hierbei um einen deutlich landwirtschaftlich überprägten Bereich handelt, bewirkt die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter der Umwelt Beeinträchtigungen von nur geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden.
Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für ein Hauptgebäude mit dazugehöriger Garage. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt insgesamt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.