Freistaat Bayern, Kreis Augsburg
MARKT BIBERBACH
Rathausplatz 1, 86485 Biberbach

Vorhaben:

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 29 „FLURNR. 123, GEMARKUNG MARKT“

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 29.03.2022
zuletzt geändert am 20.09.2022

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
2.1 Maß der baulichen Nutzung ... 5
2.2 überbaubare Grundstücksfläche ... 5
2.3 Abstandsflächen ... 6
3 Örtliche Bauvorschriften ... 6
4 Grünordnung ... 7
4.1 Gehölzerhalt ... 7
5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich ... 8
6 In-Kraft-Treten ... 8

C VERFAHRENSVERMERKE 9

1 Aufstellungsbeschluss ... 9
2 Auslegung (Offenlegung) ... 9
3 Erneute Auslegung ... 9
4 Satzungsbeschluss ... 9
5 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 9
6 In-Kraft-Treten ... 10

D BEGRÜNDUNG 11

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung ... 11
2 Wahl des Verfahrens ... 11
3 Planungsrechtliche Situation ... 12
4 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 12
4.1 überbaubare Grundstücksflächen ... 12
4.2 Abstandsflächen ... 12
4.3 Höhenlage ... 12
5 Örtliche Bauvorschriften ... 12
6 Immissionen ... 13
7 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche ... 13
8 Denkmalschutz ... 13
9 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 14
10 Belange des Brandschutzes ... 14
11 Wasserwirtschaftliche Belange ... 14
12 Landschaftliche Einbindung und Grünordnung ... 15
13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 15
14 Lageplan Bestand (M 1:1000) ... 16
15 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) ... 17

E UMWELTBERICHT 18

1 Allgemeines ... 18
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes ... 18
3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 18
4 Schutzgebiete/Schutzausweisungen ... 18
5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ... 19
5.1 Schutzgut Mensch ... 19
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 19
5.3 Schutzgut Boden ... 19
5.4 Schutzgut Wasser ... 19

5.5 Schutzgut Klima und Luft 19
5.6 Schutzgut Landschaft 19
5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 20
6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 20
7.1 Vermeidung und Minderung 20
7.2 Ausgleich 20
8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring 20
8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens 20
8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 20

0 10 50m

NORD

SÜD

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

457,87 Höhenfestpunkt in m ü. NHN
DHHN2016 (NHN-Höhen, Status 170)

Geplante bauliche Anlagen
(Lage vom Vorhabenträger mitgeteilt)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

LSG Landschaftsschutzgebiet mit Nummer
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt
www.lfu.bayern.de (Stand 02/2020)

D-7 -7430- 0082 Bodendenkmal
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
www.lfu.bayern.de (Stand 02/2020)

6 Bemaßung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.391m² Geltungsbereich Satzung

Laubbaum/Gehölze zu pflanzen

Laubbäume/Gehölze zu erhalten

1359 m² Private Grünflächen

400 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)

Baugrenze

N H Abgrenzung von Bereichen unterschiedl. Nutzung
H= Haupt- und Nebengebäude, N= Nebenanlagen
N= ausschließlich Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

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, 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.-Nr. 123 Gemarkung Markt.

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.
Es ist ein Hauptgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

<u>Höhe der baulichen Anlagen:</u>
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (m ü. NHN). Zur Beurteilung der Höhenentwicklung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (= 457,87 m ü. NHN[1]) des bestehenden Wohngebäudes in der Planzeichnung dargestellt.

Das Wohngebäude darf eine Wandhöhe von 463,50 m ü. NHN und eine Gesamthöhe von 466,00 m ü. NHN nicht überschreiten.
Die Garage darf eine Gesamthöhe von 465,10 m ü. NHN nicht überschreiten.
Nebenanlagen, wie z.B. Schwimmbecken, Terrassen, Technikräume und weitere Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen eine Gesamthöhe von 462,51 m ü. NHN nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

2.2 überbaubare Grundstücksfläche

Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Maximal ein Nebengebäude ohne Feuerstätten bis 20m² Grundfläche ist auch außerhalb der Baugrenze erlaubt, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

[1] gemäß Vermessung des Architekturbüros Schuster Architekten PartGmbB, Gersthofen vom 24.01.2020

2.3 Abstandsflächen

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

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 dürfen zum öffentlichen Straßenraum 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. Geschlossene Zaunanlagen (z.B. Mauern, Holz- oder Kunststoffwände, Zäune mit Sichtschutzbändern u.ä.) sind als Einfriedung generell unzulässig.

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

Schottergärten:
(1) Die unbebauten Flächen des Grundstücks 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.

Geländeveränderungen sind im Baugesuch mit Bestand und Planung darzustellen und durch den Markt Biberbach zu genehmigen.
Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden.
Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

4 Grünordnung

4.1 Gehölzerhalt

Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Gehölze sind zwingend zu erhalten und wirksam vor Beschädigungen wirksam zu schützen. Bei unvermeidbaren Ausfällen hat eine Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Liste zu erfolgen.

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.

Artenliste:
Bäume 2. Ordnung
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

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

Sträucher
Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100cm hoch

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche (400m²) 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: Gartenbereich
Prognosezustand: Mesophile Hecke
Maßnahmen:

- Pflanzung von Sträuchern der nachfolgenden Artenliste in genannter Mindestpflanzqualität
  - Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100cm hoch

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Es sind mindestens vier verschiedene Arten zu gleichen Teilen in Gruppen zu je 3 bis 5 Stück sowie gemischt zu setzen
- Anlage von mindestens 3 Reihen mit einem Anstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50m zwischen den Pflanzen in der Reihe
- Die Hecke muss einen Baumanteil von 5% aufweisen:
- folgende Arten in genannter Mindestpflanzqualität dürfen verwendet werden:
  - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

- Die zu pflanzenden Sträucher sind:
  - oberhalb der geplanten Stützwand zu setzen
  - im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
  - bei Überwachsen auszumähen
  - stets ausreichend zu wässern
  - freiwachsend zu erhalten
  - wirksam vor Verbiss zu schützen
- eine Formschnitthecke ist unzulässig
- Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut mit Herkunftsnachweis aus der Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden.
- Die Bäume sollten in den ersten 2 - 3 Jahren mit je zwei Pflanzpfählen gegen Windwurf gesichert werden.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens" sind vor der Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eventuell anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Ausgleichsfläche darf zur freien Landschaft nach Norden 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.

6 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 **10.05.2022** beschlossen, die Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123 Gemarkung Markt“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.05.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **29.03.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **30.05.2022 bis einschließlich 06.07.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.05.2022** 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 Erneute Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **29.03.2022, zuletzt geändert am 20.09.2022** wurde gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **17.10.2022 einschließlich 18.11.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **17.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Biberbach hat mit Beschluss vom ..... die Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123 Gemarkung Markt“ in der Fassung vom ..... gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Biberbach, den .....

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

5 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 ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Biberbach, den .....

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

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . 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 . . . . . .

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

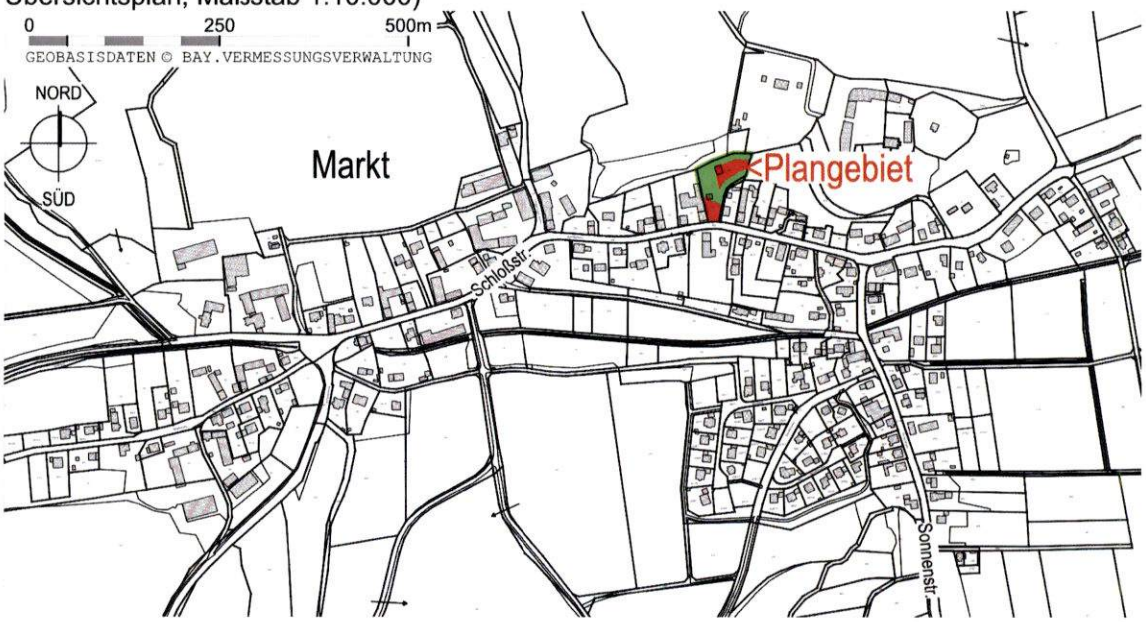
D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Fl.-Nr. 123 Gemarkung Markt wurde bei der Marktgemeinde ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohnhaus und dazugehörigen Nebengebäuden gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Bebauung/Nachverdichtung zugeführt werden. Die Bebauung soll dabei nördlich 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 nördlichen Ortsrand von Markt. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

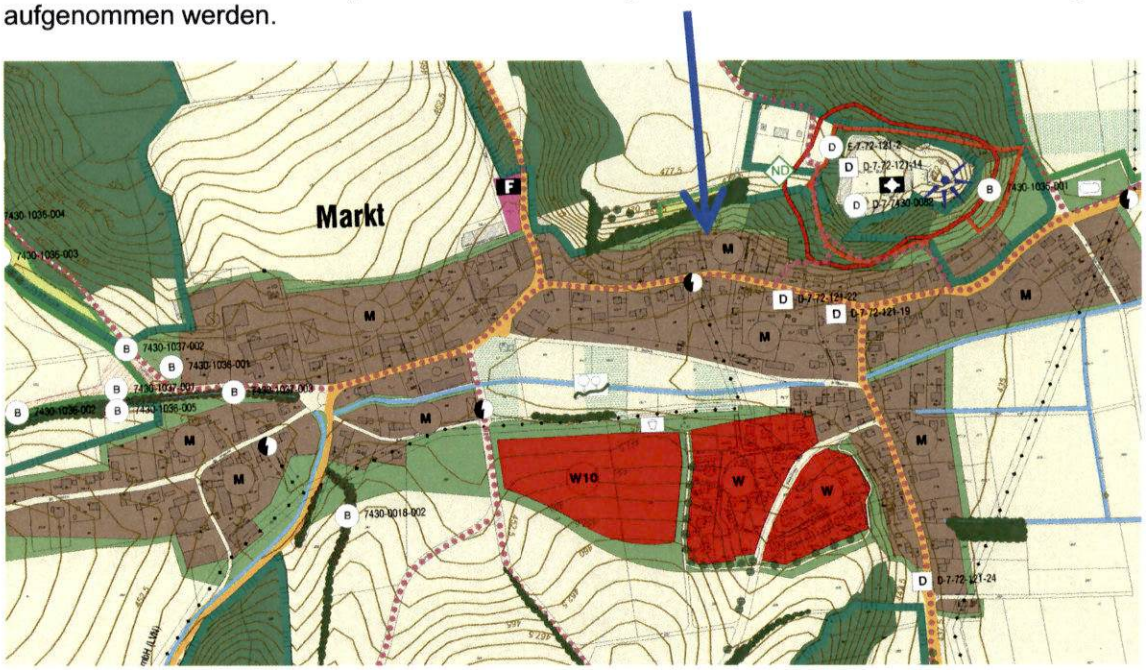
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.5 Satz1 Nr.2 und 3 BauGB sind erfüllt:

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 gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben ist somit nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung mit aufgenommen werden.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegenden Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.

4.1 überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich ist ein Hauptgebäude mit Garage und zugehörigen Nebengebäuden 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 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

4.3 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden, um ein verträgliches Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherstellen zu können.

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. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

Schottergärten:
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.[2]
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 Nähe 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.

7 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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 BayBodSchG).
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.

8 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-7-7430-0082 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg und des späteren Schlosses von Markt".[3]
Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal und der Lage des Vorhabens in dessen anzunehmenden Streubereich ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

[2] 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
[3] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 09.02.2022

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über die südlich verlaufende Schloßstraße erreichbar.

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

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.

10 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.

11 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 der Einbeziehungssatzung 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).

12 Landschaftliche Einbindung und Grünordnung

Das Plangebiet wird den nördlichen Ortsrand abrunden. Die Ansicht von Markt ist in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt. Die zu erwartende Bebauung wirkt sich aufgrund der Vorprägung nur mäßig auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

Im Norden des Grundstücks wird eine Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Bei ordnungsgemäßer Umsetzung und entsprechender biotopprägender Entwicklung trägt diese zusammen mit den als zu erhalten festgesetzten Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung bei.

13 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 (Bei einer Größe der Baufenster von 1.135 m^2 und einer Gesamt-Grundstücksgröße von 3.391 m^2 entspräche dies einer GRZ von 0,33).
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: Intensiv gepflegter Gartenbereich, vorhandene Gebäude und Zufahrtsbereiche
Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,2 – 0,5 eingestuft.

Gewählt wird der **Faktor 0,4** aufgrund, da mindernde Maßnahmen im Form eines Gehölzerhalts und der Festsetzung einer Bodenfreiheit von Einfriedungen erfolgen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Die **Eingriffsfläche** beträgt 1.000m^2. Bereiche ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert. Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,4 ergibt **400 m^2 Ausgleichsfläche.**

Ausgleichsmaßnahme:
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.

0 10 50m

NORD

SÜD

14 Lageplan Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N

Geltungsbereich Satzung
3.391m²

15 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

NORD

SÜD

Geltungsbereich Satzung
3.391 m²

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

Ohne (erneuten) Eingriff
2.391 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Hausgarten
1.000 m², ca. 30 % 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 und dazugehörigen Nebengebäuden/Nebenanlagen 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/Schutzausweisungen

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope, festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Bodendenkmale.
Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder". Nördlich ragt das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet in den Geltungsbereich. [4,5,6]

[4] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 22.03.2022
[5] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 22.03.2022
[6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 22.03.2022

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 Markt dient. Das Plangebiet war bislang mit Gehölzen bestanden und ist z.T. als Gartenbereich genutzt. Im Grundstück befindet sich ein ehemaliges Wohngebäude dass nun aus- und umgebaut werden soll. Südlich schließt sich die Bebauung des Ortes an. Eine Bebauung/ Nachverdichtung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich, da keine erheblich störenden Nutzungen entstehen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besitzt aufgrund der im Gartenbereich vorhandenen Bäume und Sträucher eine Relevanz für Hecken- bzw. Gehölzbrüter und aufgrund der baulichen Vorprägung im Geltungsbereich und dessen Umfeld auch für Kulturfolger/Siedlungsarten. Aufgrund der überwiegenden Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Bereiche gehen jedoch keine essenziell notwendigen Strukturen verloren. Der in der Planzeichnung festgelegte Gehölzerhalt trägt dazu bei diese Strukturen zu sichern. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme in Form einer Heckenpflanzung schafft mittel bis Langfristig zudem ein ergänzenden Lebensraumangebot. Störungen, die durch den Baubetrieb verursacht werden (Lärm, Erschütterungen, Staub) können kurzzeitig zu Meide-/Fluchtreaktionen der Arten führen, jedoch ist dies nur temporär sodass die Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden. Es bestehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten in Form von Bäumen und Gehölzen für diesen Zeitraum. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Neupflanzung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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. 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. Einzig bei Starkniederschlägen kann es aufgrund der hängigen Lage zu wild abfließendem Wasser kommen. Hier sollte der Bauherr im eigenen Interesse architektonisch vorsorgen, um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme jedoch insgesamt 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 Markt 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 bzw. neuartige Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen. Ein Gehölzerhalt und Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich binden die Bebauung mittel- bis langfristig ebenfalls landschaftlich ein und wirken sich positiv auf das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet aus. Insofern werden die Auswirkungen auf Schutzgutes als gering erheblich eingestuft.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmale D-7-7430-0082.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter als Garten intensiv genutzt und partiell mit Gehölzen bestanden sein. Diese würden mit zunehmender Alterung auch eine gesteigerte Wertigkeit als Habitatstruktur für verschiedene Artengruppen aufweisen. Es bestünde dadurch jedoch auch die Gefahr für umliegende Gebäude, durch die Gehölze beschädigt zu werden, z.B. durch Windwurf.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern
- Die Festlegung von Baugrenzen vermeidet eine übermäßige Flächeninanspruchnahme

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt intern im Norden der Einbeziehungssatzung in Form der Pflanzung einer mindestens 3-reihigen mesophilen Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten.
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 anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von 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 Pflanzmaßnahmen 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 dazugehörigen Nebengebäuden. 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.