



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Einwendungen der Öffentlichkeit

Stand: Marktgemeinderatssitzung vom 20.12.2022

Einwände vorgebracht:

1	Landratsamt Augsburg, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 13.10.2022	2
2	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 21.10.2022.....	2
3	Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister / Bauleitplanung, Schreiben vom 18.11.2022.....	3
4	Landratsamt Augsburg, Brandschutz, Schreiben vom 13.05.2022.....	6
5	Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.11.2022	7

Ohne Einwände:

- Schwaben Netz GmbH, Schreiben vom 06.10.2022
- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 11.10.2022
- Amprion GmbH, Schreiben vom 18.10.2022
- LEW Verteilnetz GmbH, Schreiben vom 08.11.2022
- Landratsamt Augsburg, techn. Immissionsschutz, Schreiben vom 18.11.2022

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

1 Landratsamt Augsburg, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 13.10.2022

Stellungnahme	Abwägung / Ergebnis der Prüfung
<p>Baudenkmäler: Baudenkmalrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Bodendenkmäler: Unter Abschnitt D Ziffer 8. enthält der vorgelegte Entwurf bereits den Hinweis auf den Nähebereich zu einem eingetragenen Bodendenkmal und das Erlaubniserfordernis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieses Antragerfordernis wird hiermit bestätigt.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ausweislich unserer Aktenlage ein Bestandsbau, der bereits im Zuge eines (zurückgenommenen) Bauantrags abgebrochen werden sollte. Wir weisen daher darauf hin, dass ein Abbruch nur bis zum Bodenniveau denkmalrechtlich erlaubnisfrei ist. Die Entfernung des Fundaments oder eines Kellers löst ebenfalls eine Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Hinweise wird sich bedankt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauherrn hierüber in Kenntnis zu setzen.</p>

Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Landratsamts Augsburg, Untere Denkmalschutzbehörde, mit Schreiben vom 13.10.2022 Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauherren hierüber in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

2 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 21.10.2022

Stellungnahme	Abwägung / Ergebnis der Prüfung
<p>Zu „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen“ auf unsere Stellungnahme vom 15.06.2022, Az.: 3-4622-A-14786/2022, wird verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird auf § 37 WHG hingewiesen. Darin ist insbesondere geregelt, dass darauf zu achten ist, den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers nicht nachteilig für höher bzw. tiefer liegende Grundstücke zu ändern. Dies ist auch bei der Ausführung von baulichen Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Den Anforderungen kann auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt Augsburg durch Nebenbestimmungen Rechnung getragen werden.</p>



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Donauwörth mit Schreiben vom 21.10.2022 Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

3 Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister / Bauleitplanung, Schreiben vom 18.11.2022

Stellungnahme	Abwägung / Ergebnis der Prüfung
<p>zu o.g. Aufstellung der Satzung bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen: Der Kreisbaumeister teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:</p> <p>I. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände bezüglich der Einbeziehungssatzung, soweit diese dazu dient, nachträglich eine Genehmigungsgrundlage für den Umbau, bzw. den Neubau des Wohngebäudes zu schaffen.</p> <p>II. Erhebliche städtebauliche Bedenken bestehen allerdings bezüglich der geplanten weiteren Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in nordwestlicher Richtung. Dies dient ausschließlich dazu, bereits ungenehmigt im Außenbereich in sensibler landschaftlich reizvoller Hanglage errichtete unnötige Freizeitanlagen (Pool) nachträglich legalisieren zu können. Von einer „Einfügung“ (im klassischen Wortsinn) derartiger baulicher Anlagen in einer solch extremen Hanglage unmittelbar am Orts- und Waldrand gelegen, kann ja wohl nicht ernsthaft die Rede sein... Diesbezüglich wird daher die gebotene Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 nicht gesehen, was aus Sicht des Kreisbaumeisters zur Unzulässigkeit der Einbeziehungssatzung in diesem Teil führen dürfte.</p> <p>Insofern wird empfohlen, den Geltungsbereich der Satzung wie nachstehend dargestellt zu reduzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nachdem diese gegenüber der Stellungnahme vom 13.05.2022 keine neuen Hinweise/Anregungen vorbringt und sich die Marktgemeinde ausführlich zur Stellungnahme vom 13.05.2022 im Rahmen der Abwägung vom 20.09.2022 bereits geäußert hat wird auf die hierzu ergangene Abwägung verwiesen, welche unverändert ihre Gültigkeit behält.</p>

Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit



Zu dem Entwurf bestehen im Hinblick auf die rechtsklare Umsetzung aus baurechtlicher Sicht noch folgende Bedenken und Anmerkungen:

Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse in Ziffer B.2.1 des Textteils wird begrüßt. In diesem Zusammenhang wird lediglich angemerkt, dass der dem Landratsamt im Jahr 2020 vorgelegte Bauantrag ein Vorhaben mit 3 Vollgeschossen beinhaltet hat.

Zu Ziffer B.2.1 des Textteils sollte ergänzt werden, dass im nördlichen Baufeld maximal 1 Hauptgebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig ist.

Der Bauherr muss nach Abschluss des Verfahrens einen Bauantrag einreichen, der die Festsetzungen dieser Einbeziehungssatzung einhält.

Punkt B.2.1 der Einbeziehungssatzung wird diesbezüglich präzisiert.



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

<p>Bei der Festsetzung der Höhen in Ziffer B.2.1 des Textteils ist noch rechtsklar zu ergänzen, dass sich diese Festsetzungen nur auf das nördliche Baufeld beziehen.</p> <p>Außerdem wird angeregt, Festsetzung zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Geländeänderungen aufzunehmen. Die in Ziffer B.3, letzter Absatz genannte Darstellung im Baugesuch ergibt sich bereits aus der Bauvorlagenverordnung. Der 2. Satz dieses letzten Absatzes beruht auf keiner Rechtsgrundlage und stellt i. ü. auch keine Regelung zur Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Geländeänderungen dar.</p> <p>Aus bauordnungstechnischer Sicht kann die Beschreibung der Anforderungen an die Feuerwehrezufahrt in Ziffer D.10 des Textteils entfallen, da dies über Ziffer A.2.2.1.1 BayTB bauordnungsrechtlich verbindlich geregelt ist. Als Alternative kann ein Hinweis auf Art. 5 BayBO aufgenommen und die Thematik in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.</p>	<p>Punkt B.2.1 der Einbeziehungssatzung wird wie folgt konkretisiert: <i>„Höhe der baulichen Anlagen <u>im nördlichen Baufeld.</u>“</i></p> <p>Eine Ergänzung der Festsetzung soll nicht erfolgen, da die Darstellung im Baugesuch mit anschließender Genehmigung durch den Markt Biberbach als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Der 2. Satz im letzten Absatz des Punkts B.3 wird gestrichen.</p> <p>Die Abteilung des Brandschutzes im Landratsamt verweist in der Stellungnahme darauf, dass Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden müssen. Insofern soll dieser Hinweis in der Einbeziehungssatzung zur Klarstellung verbleiben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	---

Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Landratsamt Augsburg, Kreisbaumeister / Bauleitplanung, mit Schreiben vom 18.11.2022 Kenntnis. Die nach Ansicht der Marktgemeinde notwendigen Ergänzungen und Änderungen unter Punkt B.2.1, und die Streichung des 2. Satzes, letzter Absatz, Punkt B.3, werden vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

4 Landratsamt Augsburg, Brandschutz, Schreiben vom 13.05.2022

Stellungnahme	Abwägung / Ergebnis der Prüfung
<p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/Min. über zwei Stunden erforderlich.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.	<p>Hinweise zu den Belangen des Brandschutzes bestehen bereits in der Einbeziehungssatzung unter Punkt D.10. Der Stellungnahme ist damit Rechnung getragen.</p>

Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Landratsamt Augsburg, Brandschutz, mit Schreiben vom 13.05.2022 Kenntnis.
Die Hinweise zu den Belangen des Brandschutzes bestehen bereits in der Einbeziehungssatzung und Punkt D.10. Der Stellungnahme ist damit Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

5 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 10.11.2022

Stellungnahme	Abwägung / Ergebnis der Prüfung
<p>Es wird begrüßt, dass vielen Punkten aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 22.06.2022 entsprochen wurde. Folgende Punkte sind aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin gültig und werden deswegen noch einmal vorgebracht bzw. sind auf Grund neuem Kenntnisstand hinzugekommen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Kompensation:</u> Als Eingriffsfläche müssen alle Flächen in die Berechnung einbezogen werden, die nicht als „Private Grünfläche“ im Plan dargestellt werden und auf welchen somit künftig potentiell eine Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Lagerflächen etc. zulässig sein wird. Dies betrifft z.B. die Teilfläche zwischen Garage und südlicher Grundstücksgrenze. Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung sowie der Lageplan „Eingriffsermittlung“ auf S. 17 sind dahingehend zu überarbeiten.</p> <p>Wie sich erst jetzt herausstellte, weist der Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, auf dem die Kompensationsfläche vorgesehen ist, im aktuellen Zustand größtenteils eine hochwertige Entwicklung auf: Teilweise bestehen noch alte, große Bäume (z.B. nordwestliche und nordöstliche Ecke des Grundstücks) und teilweise sind seit der Rodung Sträucher und Bäume von selbst wieder aufgekommen (z.B. Bereich nördlich des alten Hauses und auch nördlich der neuen Terrasse). Eine Kompensation ist nur auf Flächen möglich, die nicht bereits jetzt schon einen hochwertigen Zustand aufweisen. Aus diesem Grund scheiden alle Bereiche mit aktuellem Gehölzvorkommen als Kompensationsfläche aus.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte die Kompensation zur Satzung extern erbracht werden (z.B. Abbuchung von einem Ökokonto) und der Hang entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ausschließlich zur Eingrünung hergenommen werden. Dadurch wären bei der Bepflanzung des Hangs weniger strenge Auflagen einzuhalten: Zur reinen Eingrünung würde es ausreichen, den aktuellen Gehölzbestand zu einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit wenigen, niedriger bleibenden Baumarten zu ergänzen – auf die Nachpflanzung hochwüchsiger und großkroniger Baumarten könnte verzichtet werden.</p>	<p>Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung wird gemäß zwischenzeitlich erfolgter, einvernehmlicher Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro Godts überarbeitet. Es wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Jahr 2021 verwendet.</p> <p>Im Geltungsbereich wird gemäß Stellungnahme keine Ausgleichsfläche mehr festgesetzt. Der Bauherr hat stattdessen die erforderlichen Wertpunkte bei einem anerkannten Ökokontobetreiber erworben, sodass der Ausgleich extern erbracht wird. Informationen zur Ökokontofläche werden der Einbeziehungssatzung beigelegt.</p> <p>Der Punkt B.5 der Einbeziehungssatzung wird insgesamt überarbeitet, da nun der Ausgleich extern im Rahmen eines Ökokontos erfolgt.</p> <p>Punkt B.4 der Einbeziehungssatzung wird gemäß Anregung wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„4.2 Gehölzpflanzung Im Norden des Geltungsbereichs ist gemäß Planzeichnung eine Hecke anzulegen. Diese ist mindestens 2-reihig mit einem Anstand von 1,00 m zwischen den Reihen und 1,50m zwischen den Pflanzen in der Reihe auszuführen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt</i></p>



Markt Biberbach – Einbeziehungssatzung Nr. 29 „Flurnummer 123, Gemarkung Markt“

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Einwendungen der Öffentlichkeit

	<p><i>4.1 zu wählen und zu gleichen Teilen in Gruppen zu je 3 bis 5 Stück sowie gemischt zu pflanzen. Alternativ ist es zulässig, in diesem Bereich bereits aufgekommene Gehölze so zu pflegen und zu unterhalten, dass sie sich in gleicher Weise zu einer Hecke entwickeln. Die Hecke muss einen Baumanteil von 5% aufweisen. Dies kann durch Pflanzung entsprechend der Artenliste unter Punkt 4.1 erfolgen oder alternativ durch gezielten Erhalt, Pflege und Unterhaltung ggf. bereits aufgekommener, junger Bäume im betreffenden Bereich. Die Pflanzung des in der Planzeichnung dargestellten Einzelbaumes hat gemäß Artenliste unter Punkt 4.1 zu erfolgen.“</i></p>
<p><u>Redaktionelle Anmerkungen:</u> Der Übersichtlichkeit halber wird darum gebeten, all jene Flächen, die dauerhaft als private Grünfläche erhalten werden und die in der Eingriffsbilanzierung nicht als Eingriffsfläche aufgenommen werden im Plan als private Grünfläche darzustellen und nur jene Flächen weiß zu lassen, die in der Eingriffsbilanzierung als neuer Eingriff oder bestehende Versiegelung einberechnet wurden.</p> <p>Der Markt Biberbach wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planzeichnung wird wie angeregt aktualisiert. Dies betrifft vornehmlich den südlichen Bereich des Grundstückes.</p>
<p><u>Hinweis:</u> Für die Meldung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an das Ökoflächenkataster ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die Gemeinde verantwortlich. Da Sie die Untere Naturschutzbehörde mit dieser Meldung beauftragt haben, wird der Eintrag erst dann vorgenommen, wenn Sie der uNB das Datum der Rechtskraft und den Beginn der Bebauung (auch Erschließungsmaßnahmen) mitteilen.</p>	<p>Die Verwaltung wird beauftragt, der Unteren Naturschutzbehörde das Datum der Rechtskraft der vorliegenden Einbeziehungssatzung sowie den Beginn der weiteren Bebauung mitzuteilen.</p>

Beschluss

Der Markt Biberbach nimmt von der Stellungnahme des Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 10.11.2022 Kenntnis. Die Anregungen, Ergänzungen und vorgeschlagenen Aktualisierungen werden, wie von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0