GEMEINDE MÖTTINGEN
Dorfplatz 12
86753 Möttingen
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern

EINBEZUGSSATZUNG „AM FORELLENBACH“ BALGHEIM

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

Bestandteile der Einbezugssatzung sind:
Die Einbezugssatzung besteht aus:
A PLANZEICHNUNG
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:
D BEGRÜNDUNG
E UMWELTBERICHT

Entwurf i.d.F. vom 12.04.2021

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 EINBEZUGSSATZUNG (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
1.4 In-Kraft-Treten 5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
2.1 Maß der baulichen Nutzung 5
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 6
2.3 Abstandsflächen 6
3 Örtliche Bauvorschriften 6
4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung) 6
4.1 Ausgleichsfläche 6
4.2 Grünordnung 7
4.3 Artenliste 7
5 Hinweise 8
5.1 Immissionen 8
5.2 Altlasten 8
5.3 Bodenschutz 8
5.4 Denkmalschutz 8
5.5 Belange des Brandschutzes 9
5.6 Wasserwirtschaftliche Belange 9
5.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser 9
5.6.2 Drainagen 9
5.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung 9
5.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen 9
5.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage 10

C VERFAHRENSVERMERKE 11

1 Aufstellungsbeschluss 11
2 Auslegung (Offenlegung) 11
3 Satzungsbeschluss 11
4 Aufgestellt / Ausgefertigt 11
5 In-Kraft-Treten 11

D BEGRÜNDUNG 12

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung 12
2 Wahl des Verfahrens 12
3 Planungsrechtliche Situation 13
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 13
4.1 Maß der baulichen Nutzung 13
4.2 überbaubare Grundstücksflächen 13
4.3 Abstandsflächen 13
4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 13
5 Örtliche Bauvorschriften 13
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 14
7 Landschaft und Grünordnung 14
8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 14
9 Lageplan: Bestand (M 1:1000) 15
10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) 16

E UMWELTBERICHT 17

1 Allgemeines 17

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 17
3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 17
4 Schutzgebiete 17
5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen 18
5.1 Schutzgut Mensch 18
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
5.3 Schutzgut Boden 18
5.4 Schutzgut Wasser 18
5.5 Schutzgut Klima und Luft 18
5.6 Schutzgut Landschaft 19
5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 19
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 19
7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 19
7.1 Vermeidung und Minderung 19
7.2 Ausgleich 19
8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring 19
8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens 19
8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 19
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 19

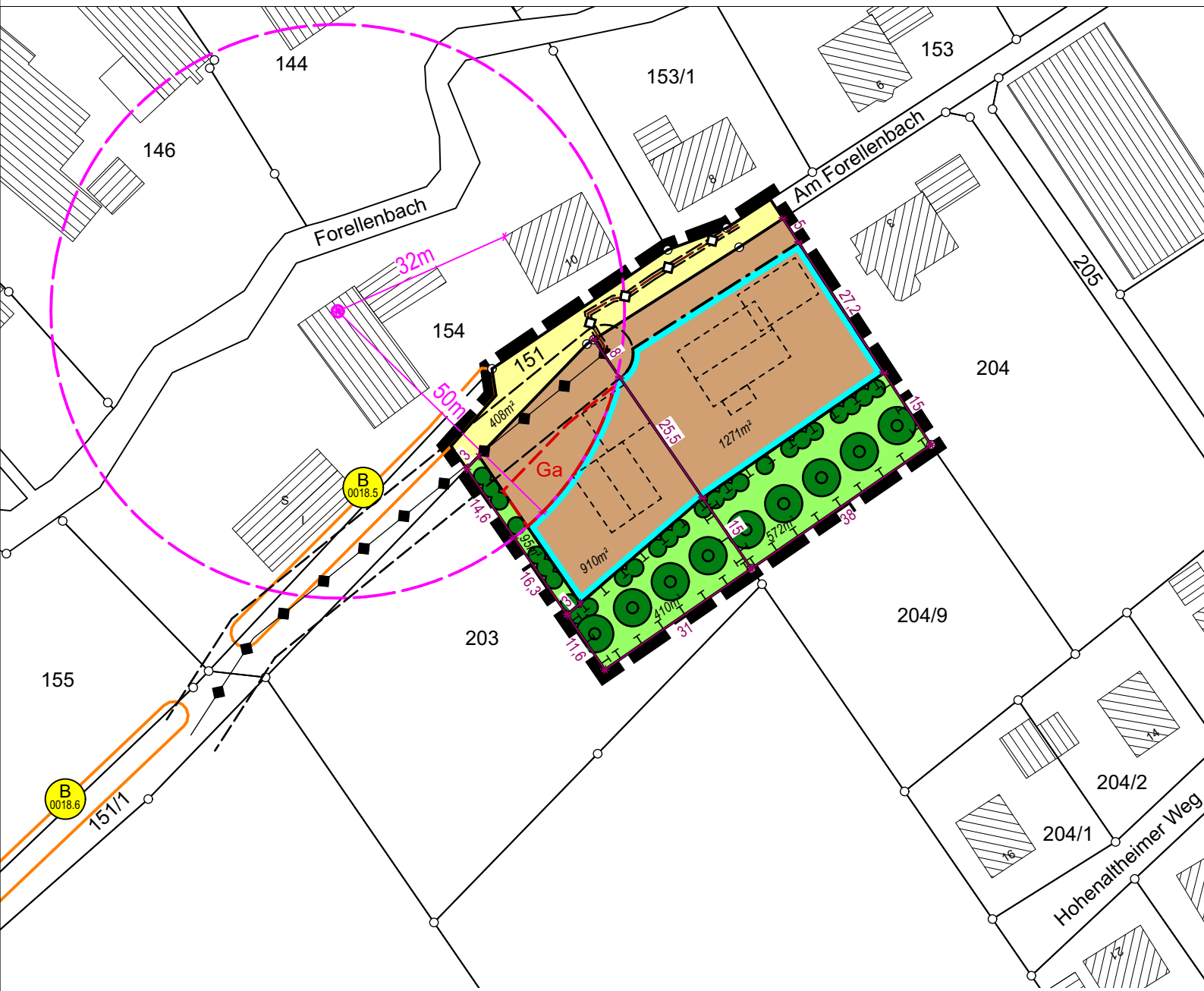
0 10 50m

NORD

SÜD

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2019; Abbildungssystem: UTM32N



- Geltungsbereich Satzung (3.665m²)
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Bemaßung (6)
- Verkehrsfläche (408m²)
- gemischte Baufläche (2.181m²)
- Private Grünfläche (1.077m²)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)
- Laubbäume/Gehölze zu pflanzen
- Ga — Fläche für Garagen, Nebenanlagen und baul. Anlagen i.S. Art. 57 BayBO
- Baugrenze
- Immissionsschutz 50m Abstand von Baugrenze bis zum Emissionsschwerpunkt der Tierhaltung
- Bestehende Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- Bestehende unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- B 0018.5 — Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Gemeinde Möttingen, Landkreis Donau-Ries, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB (Baugesetzbuch) und Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) folgende Einbezugssatzung.

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

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 151 (TF), 203 (TF), 204 (TF), Gemarkung Balgheim.

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

1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

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

1.4 In-Kraft-Treten

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

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 6,6m betragen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 12m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.v. Art. 57 BayBO sind innerhalb der Baugrenze sowie ebenfalls auf der im Plan gekennzeichneten „Ga“-Fläche zulässig.

2.3 Abstandsflächen

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

3 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer sowie asymmetrische Satteldächer im Verhältnis ein Drittel/zwei Drittel mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.
Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

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

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 Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind ohne Sockel mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich im Geltungsbereich der Satzung und wird in der Planzeichnung dargestellt („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“, davon 410 m^2 auf Fl.-Nr. 203 und 572 m^2 auf Fl.-Nr. 204.

Die Bepflanzung ist mit Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung durchzuführen. Die Arten/Sorten sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Zwischenbereiche der Ausgleichsfläche sind –sofern nicht bereits als Grünland ausgebildet– mit einer geeigneten Saatgutmischung (autochthones/einheimisches Saatgut, Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte einzusäen und nach erfolgtem Anwuchs des Saatgutes jährlich über eine zweischürige Mahd frühestens ab 15.06. sowie ein weiteres Mal im September zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbezugssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube des jeweils zugehörigen Bauplatzes zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

4.2 Grünordnung

Pflanzung
Die Pflanzung hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Einzelbaumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube des jeweils zugehörigen Bauplatzes zu erfolgen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

Pflege der privaten Grünflächen
Die privaten Grünflächen dürfen nach eigenem Ermessen gepflegt werden.

4.3 Artenliste

Bäume 2. Ordnung

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:	Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:
Alkmene	Späte Fränkische Hauszwetschge
Boskoop	Frühe Bühler Zwetschge
Bohnapfel	Ortneauer
Brettacher	Cacaks Schöne
Glockenapfel	Schönberger Zwetschge
Gravensteiner	Quillins Reneklode
Jakob Fischer	Mirabelle von Nancy
Kaiser Wilhelm	Hermann
Kesseltaler Streifling	Ontario
Roter Eiserapfel	Königin Victora

Birnenbäume:	Kirschen:
Ulmer Butterbirne	Büttners Rote Knorpelkirsche
Oberösterreicher Mostbirne	Große Schwarze Knorpelkirsche
Gräfin von Paris	Hedelfinger Riesenkirsche
Köstliche von Charneux	Kassins Frühe Herzkirsche
Kongressbirne	Schattenmorelle
Conference	Ungarische Traubige
Bayerische Weinbirne	Ostheimer Weichsel
Sülibirne	

Quitten:	Zwetschgen:
Konstantinopler	Späte Fränkische Hauszwetschge
Wudonia	Frühe Bühler Zwetschge
Portugiesische	
Vranja	
Riesenquitte von Lescovac	

(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (zu max. 15%)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5 Hinweise

5.1 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.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.
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.

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

5.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.[1]
Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

[1] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 10.03.2021

5.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären.

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art.5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungs-wege sind sicherzustellen.
Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

5.6.1 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

5.6.2 Drainagen

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

5.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
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 Schmutz- bzw. 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.

5.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.6.5 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 nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Möttingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **. . . . . .** beschlossen, die Einbezugssatzung „Am Forellenbach“ zu erlassen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit **. . . . . bis einschließlich . . . . . in den Anschlagkästen der Gemeinde** ausgehängt und somit ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **12.04.2021** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . .** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden in der Zeit **. . . . . bis einschließlich . . . . . in den Anschlagkästen der Gemeinde** ausgehängt und somit 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. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Möttingen hat mit Beschluss vom **. . . . . .** die Einbezugssatzung „Am Forellenbach“ in der Fassung vom **. . . . . .** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Möttingen, den **. . . . . .**

. . . . . .
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Möttingen, den **. . . . . .**

. . . . . .
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

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

Möttingen, den **. . . . . .**

. . . . . .
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

D BEGRÜNDUNG

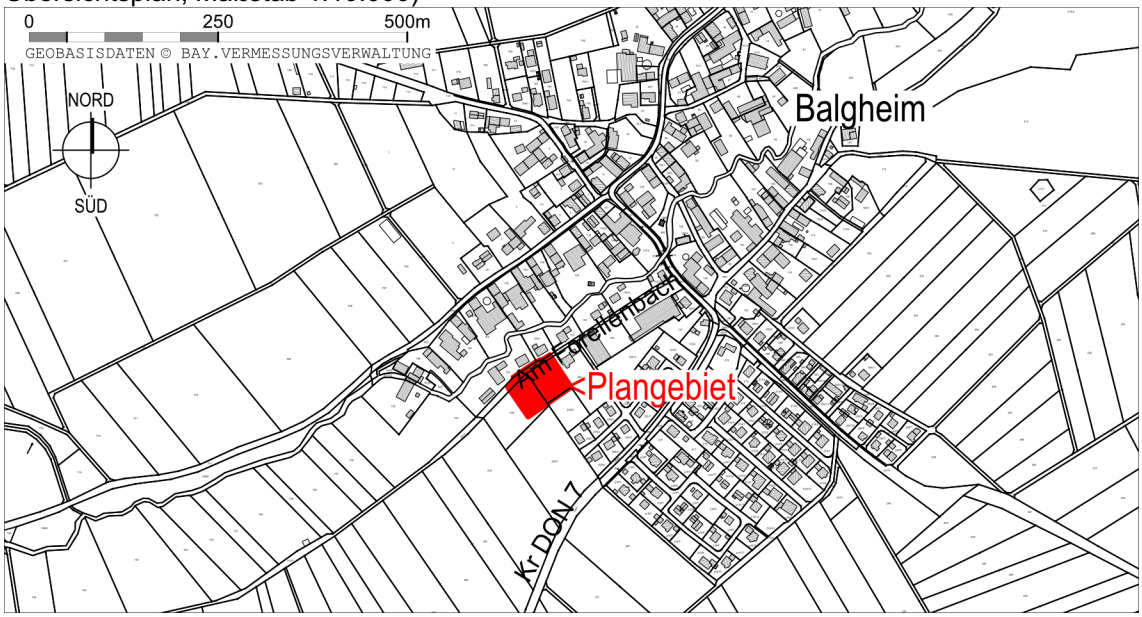
1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Flurnummer 203 (TF) Gemarkung Balgheim wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohngebäude und Garage gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Das Wohnhaus mit Garage soll dabei westlich/südlich der bestehenden Bebauung errichtet werden und setzt die bereits vorhandene Bebauung fort.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Jedenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde ist bereit, durch Aufstellung einer Einbezugssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Bauplätzen besteht aktuell im Ortsteil.
Damit die bauliche Entwicklung geordnet verläuft soll auf Fl.-Nr. 204 (TF) eine weitere Nachverdichtung/ein Anschluss zum Ort mit ausgearbeitet/dargestellt werden.

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



2 Wahl des Verfahrens

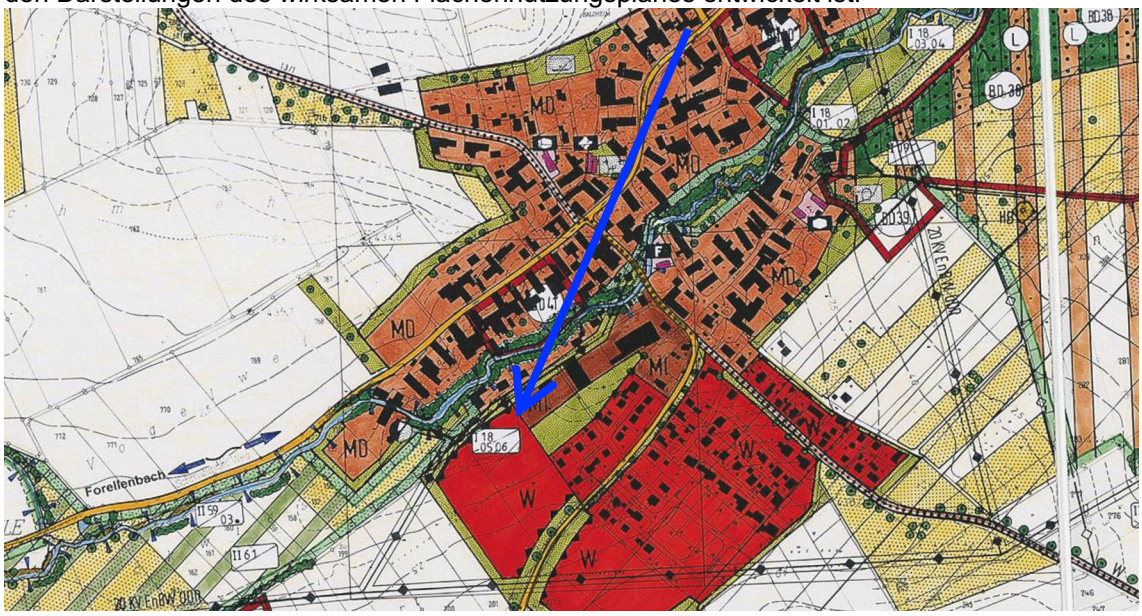
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

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 für eine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbezugssatzung 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 bebaubare Fläche dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000), sodass das Vorhaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende 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.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher.
Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

4.2 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 sind Wohngebäude 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 als gemischte Baufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.3 Abstandsflächen

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

4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

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.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den nördlich verlaufenden Weg „Am Forellenbach“ (Fl.-Nr. 151) erschlossen.
Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung 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 vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den südwestlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Balgheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Um die Bauflächen wird private Grünfläche festgelegt.
Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.
Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche wird im Süden von Fl.-Nr. 203 und 204 festgelegt und übernimmt damit ebenfalls eine landschaftlich einbindende, aufwertende Wirkung.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung 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).

<u>Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:</u>
Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv gepflegte Grünfläche
Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 – 0,6 eingestuft.

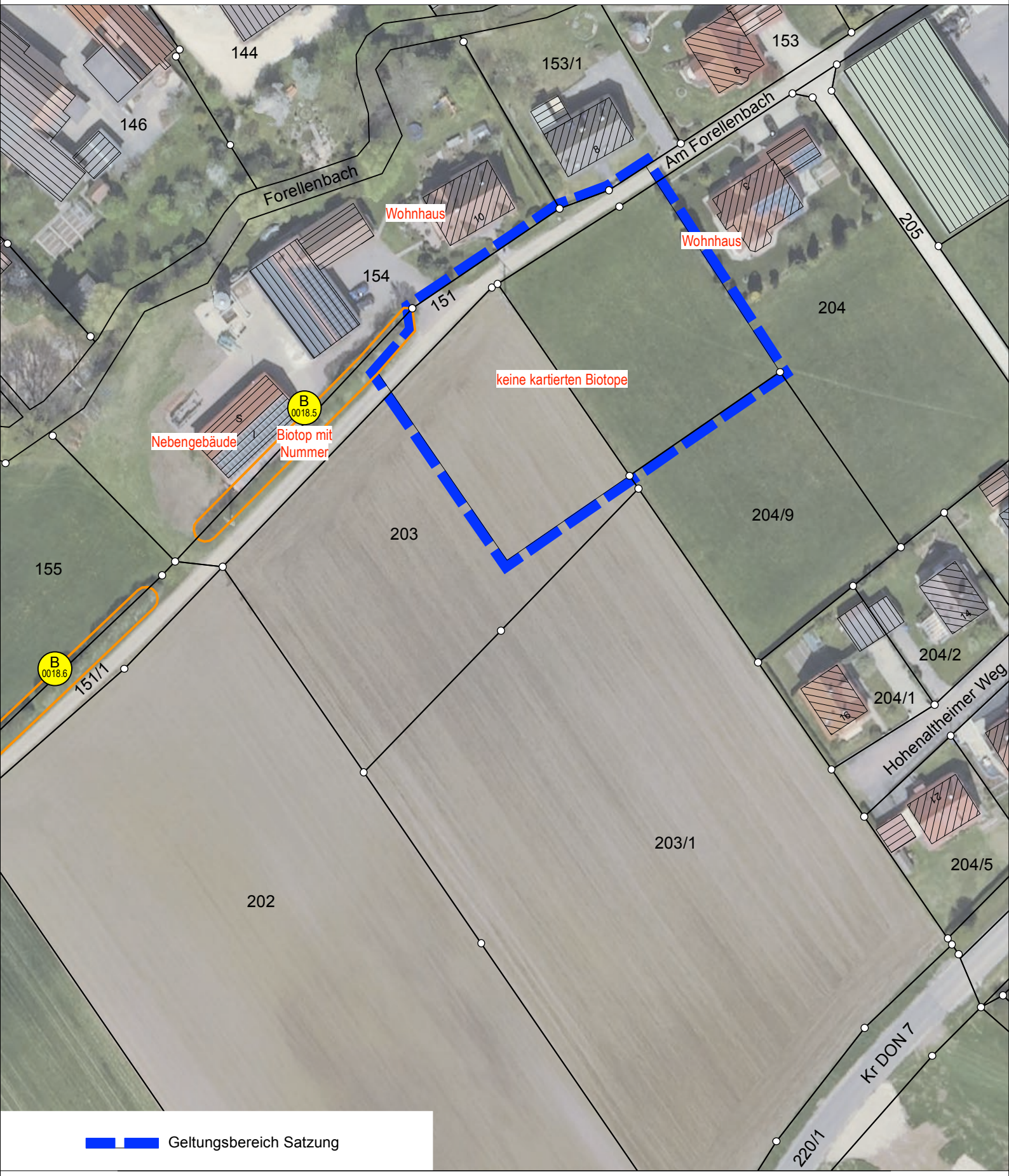
Somit ergibt sich für die Baufläche inklusive Freiflächen eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Gewählt wird der **Faktor 0,45** da die Planung aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes landschaftseingliedernd erfolgt, aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ökologisch optimiert erfolgt und zudem Minderungsmaßnahmen durch die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge getroffen werden.

<u>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:</u>
Die **Eingriffsfläche** beträgt 2.181m^2 gemischte Baufläche (davon 910m^2 auf Fl.-Nr. 203 und 1.271m^2 auf Fl.-Nr. 204). Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt **981m^2**
Ausgleichsfläche (davon 410m^2 auf Fl.-Nr. 203 und 572m^2 auf Fl.-Nr. 204).

<u>Ausgleichsmaßnahme:</u>
Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt planintern auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 203 und 204, Gemarkung Balgheim**, wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

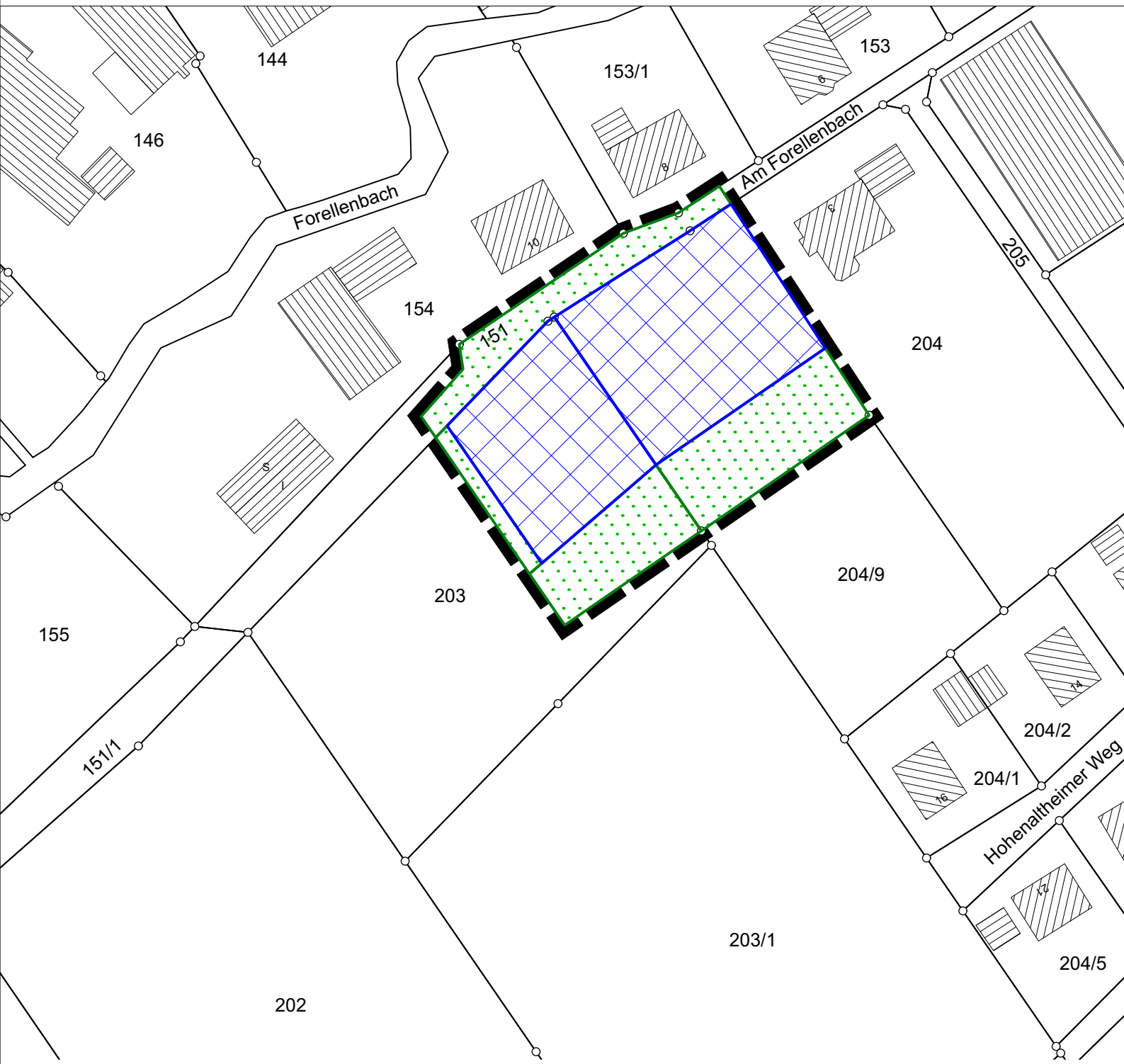
9 Lageplan Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2019; Abbildungssystem: UTM32N



10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2019; Abbildungssystem: UTM32N



Geltungsbereich Satzung
3665 m²

Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
gewählter Faktor 0,45 (Begründung siehe Texteil)
2181 m²

Ohne Eingriff
1484 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland 2181 m²,
ca. 60% des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
Eingriffstyp A 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 Flächen mit Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen und Nebengebäuden 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. Grünordnerische Maßnahmen sorgen 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 enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

4 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope, Überschwemmungsgebiete oder Bodendenkmale.[2,3,4]

[2] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 10.03.2021
[3] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 10.03.2021
[4] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Denkmal-Atlas, Zugriff am 10.03.2021

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 Balgheims dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Acker und Grünland angrenzend zur bestehenden Bebauung.
Seitens der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries[5] wurde zudem folgende Einschätzung abgegeben:

„In unmittelbarer Nähe von dem Grundstück befindet sich eine Schweine-Hofstelle mit rund 130 Tieren. Die Entfernung zwischen dem geplanten Wohnhaus und der bestehenden Schweinehaltung liegt bei 50 m.
Die Beurteilung erfolgt nach VDI-Richtlinie 3894. Die überschlägige Berechnung führt zu deutlich wahrnehmbaren Geruchsimmissionen. Zulässige Geruchshäufigkeit nach GIRL 2008 liegt im Außenbereich im Einzelfall bei bis zu 25% der Jahresstunden. Die Berechnungen ergeben, dass die Immissionswerte sehr nah an dieser Grenze liegen. Die nähere Umgebung ist deutlich landwirtschaftlich geprägt, deshalb kann diese Belastung zugemutet werden.“

Eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung bringt somit keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich. Zu bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden wird ein ausreichender Abstands gewahrt.

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 naturschutzfachliche Ausprägung aufweist (intensiv genutzter Acker und Grünland). Aufgrund ihrer strukturarmen Ausprägung ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Ebenso besteht keine biotopvernetzende Funktion.
Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren, da keine vorhanden sind. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter Acker- und 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 intern auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 203 und 204 Balgheim erbracht.
Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von äußerst geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser.
Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern.
Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als sehr gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

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

[5] schriftl. Mitteilung vom 04.03.2020

5.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Balgheim 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.

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 über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Acker und Grünland 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
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt planintern in Form einer Baumpflanzung. Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist dem jeweiligen Bauplatz zugeordnet und wird umgesetzt wenn das jeweilige Bauvorhaben realisiert wird. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbezugssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich landwirtschaftlich überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der meisten Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von überwiegend 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 zwei Bauplätze, auf denen die Errichtung einer Wohnbebauung mit dazugehörigen Garagen und Nebenanlagen ermöglicht wird. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.