



Projekt-Nr. 3283-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Einbeziehungssatzung

**Kapellenstraße Nord-Ost,
Ortsteil Waltenberg**

Gemeinde Ebershausen

Begründung

i. d. F. vom 27. April 2021 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 7. September
2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage/Verfahren	3
2	Satzungsgebiet und Umgebung	3
3	Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung	3
4	Städtebauliche Gesichtspunkte	6
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6	Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht	8
7	Immissionsschutz	8
8	Spezieller Artenschutz	9
9	Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
10	Brandschutz	13
11	Bodendenkmalschutz/Altlasten	14
12	Planungsstatistik	14
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	14
14	Verfasser	15

1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Ebershausen stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind bei Einbeziehungssatzungen jedoch ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und eine Begründung mit Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

2 Satzungsgebiet und Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Waltenberg der Gemeinde Ebershausen am nördlichen Ortsrand an der Kapellenstraße. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1.821 m², die aus einem Teilbereich der Flur Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen (Privatigentum) besteht. Das Grundstück Flur Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen ist aktuell bereits bebaut (landwirtschaftlicher Betrieb), wobei im westlichen Bereich des o.g. Grundstückes das bestehende Wohnhaus mit zugehöriger Garage (außerhalb des Geltungsbereichs) und im östlichen Bereich die zugehörigen landwirtschaftlichen Nebengebäude positioniert sind. Im Bereich der geplanten Neubebauung befinden sich derzeit landwirtschaftliche Nebengebäude. Das Gelände liegt auf einer Höhe von rd. 482 bis ca. 483 m ü. NHN. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.

Während nördlich sowie östlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, grenzt das Plangebiet im Südwesten und Westen unmittelbar an die vorhandene Bestandsbebauung an. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Die bauliche Nutzung prägt das Satzungsgebiet maßgeblich mit.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Ebershausen beabsichtigt für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Auf Grundlage der Einbeziehungssatzung soll eine Wohnbebauung auf diesem Grundstücksbereich einschließlich zugehöriger Nebengebäude auf der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle ermöglicht werden. Der Planbereich selbst ist bereits zum Teil durch landwirtschaftliche Gebäude bebaut bzw. dient als Hof- und Gartenfläche. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche neben der südlich des Gebietes bestehenden Bebauung maßgeblich mitprägen, befinden sich auf dem selbigen Grundstück Flur Nr. 613 sowie 530/5 im Süden, jeweils Gemarkung Seifertshofen. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Waltenberg wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Flurstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35

BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Um eine wohnbauliche Nutzung ohne Privilegierung zu ermöglichen, soll daher für das Gebiet eine Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erlassen werden. Für den bebauten Bereich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, sodass dieser gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich nunmehr ebenfalls gemäß den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht berührt wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Zu 1.

Die Gemeinde besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Die vorliegende Planung ermöglicht eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner sowie der Nutzungen untereinander. Durch die Inanspruchnahme einer bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird eine wirtschaftliche und in Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung vorgezeichnete Abrundung des Siedlungsbereiches vorgesehen.

Durch die Satzung wird eine zusätzliche Fläche von rd. 1.821 m² in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da es sich bei der einbezogenen Fläche lediglich um eine kleine Fläche im direkten Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich handelt. Eine entsprechende Vorprägung ist durch die Bebauung und Nutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches gegeben. Der Bebauung in Waltenberg kommt das für eine nach der Siedlungsstruktur angemessene bauliche Fortentwicklung notwendige Gewicht zu. Bei der Bebauung in Waltenberg handelt es sich um eine ländlich geprägte Siedlung, die von einer Mischnutzung aus Landwirtschaften und Wohngebäuden bzw. ehemals landwirtschaftlichen Anwesen geprägt ist. Die vorhandenen Nebenanlagen sind als Teil der landwirtschaftlichen Hofstellen für eine organische dörfliche Siedlungsstruktur kennzeichnend. Im Planbereich selbst existieren derzeit bereits bauliche Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Auf Höhe der östlichen Flurgrenze des Grundstück Flur-Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen ist das Ortsschild positioniert, wodurch der Siedlungsbeginn zusätzlich gekennzeichnet ist. Die auf dem Grundstück und der Umgebung bestehende Bebauung vermittelt einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Eine Arrondierung des Ortsrandes bietet sich gemäß vorliegender Planungskonzeption an. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erscheint der Planbereich durch die

auf ihm bestehenden, zum Teil massiven landwirtschaftlichen baulichen Anlagen für Außenstehende als zum Bebauungszusammenhang von Waltenberg zugehörig. Grundsätzlich ist die Siedlungsstruktur von Waltenberg durch Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude geprägt.

Die Gemeinde Ebershausen ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt. Durch die geplante Siedlungsergänzung kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden, da Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Ebershausen dar. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird der kleinteiligen Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen in einem vorgeprägten Umfeld der Vorzug vor der Schaffung neuer Baugebiete gegeben. Dabei ist der geringe Umfang des Satzungsgebietes der Einbeziehungssatzung und die enge Begrenzung auf die von den bestehenden Bebauungsstrukturen vorgegebenen Nutzungsarten und -intensitäten hervorzuheben. Gerade aufgrund dieses Charakters der Einbeziehungssatzung können bestimmte Ziele der Raumordnung bezüglich der Siedlungsentwicklung in geeigneter Weise umgesetzt werden: eine kompakte Nutzungsgemischte Siedlungsstruktur wird fortgeschrieben, ein Zersiedelungseffekt wird eher abgemildert.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch über die Kriterien des § 34 BauGB erfolgen kann. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr dadurch erfüllt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen stellt eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung dar. Die einzelne Außenbereichsfläche hat nach ihrer Lage und Größe kein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Fläche das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes auslösen würde.

Aufgrund der Vorprägung und der Geringfügigkeit ist die geplante Bebauung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ebershausen vereinbar, vor allem auch im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange.

Zu 2.

Mit der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zu 3.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

S. 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Flächen mit Wohnbaunutzung und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind damit vorliegend gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die bauliche Nutzbarmachung der durch umgebende Bebauung bereits entsprechend vorgeprägten Fläche Rechnung getragen. Darüber hinaus befinden sich im Planbereich bereits bauliche Anlagen, die im Zuge der Planumsetzung abgebrochen werden und eine Neuordnung und -nutzung der Flächen erfolgt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich eine kleine Fläche für ein Baugrundstück einbezogen. Durch die städtebauliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die überbaubare Grundstückfläche definiert und damit sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Die Gemeinde Ebershausen stellt diese Einbeziehungssatzung im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Baulandentwicklung gegeben ist. Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht, da leerstehende Wohngebäude und Grundstücke für eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung seitens der Gemeinde nicht verfügbar sind bzw. sich nicht mit den Nachfrageanforderungen und dem Bedarf der Bauwilligen vor Ort decken. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Ebershausen ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließungsansätze und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher genutzter Flächen ist vorliegend nicht erforderlich. Im Grunde erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauung auf Grundstück Flur Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Zudem befinden sich angrenzend ein Bolzplatz und das Wasserhaus der Gemeinde in der Nachbarschaft. Die Bebauung ist durch freistehende, mit Satteldach ohne einheitliche Firstrichtung versehene, meist zweigeschossige Wohngebäude inkl. zugehöriger Nebengebäude (inkl. landwirtschaftlicher Nebengebäude) geprägt.

Zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche sind im Satzungsgebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzüglich zugeordneter Garagen und Nebenanlagen zulässig. Es gilt eine auf das gesamte Flurstück bezogene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, um dem ländlichen Charakter von Waltenberg zu entsprechen und analog zu den umliegenden Grundstücken großzügige, unversiegelte Grundflächen zu erhalten. Die

Abgrenzung des Baufensters orientiert sich unter Berücksichtigung des Grundstückszchnitts an den westlich angrenzenden baulichen Anlagen. Eine Wohnbebauung in einer allgemein üblichen Größenordnung wird entsprechend ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Um eine für das Ortsbild negative übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden, darf die maximale Firsthöhe max. 9,0 m nicht überschreiten. Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 25°-45° bzw. 15°-35° zulässig, wobei aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand keine verbindliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt. Bei Garagen und Nebengebäuden als untergeordneten baulichen Anlagen wird die Dachform im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt.

Durch die vorgenannten städtebaulichen sowie grünordnerischen Festsetzungen „Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern“ in einer Größenordnung von ca. 255 m² und Pflanzungen von Bäumen wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt (vgl. Kap. 9).

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kapellenstraße sowie über Flurstück Nr. 614, Gemarkung Seifertshofen (öffentlich gewidmeter Feld-/Waldweg) verkehrlich erschlossen. Die Widmung der Ortsstraße endet bisher an der Ostgrenze der Flur-Nr. 545/3, Gemarkung Seifertshofen. Die Flur-Nr. 625, Gemarkung Seifertshofen ist bisher als Ortsverbindungsstraße gewidmet und die Flur-Nr. 614, Gemarkung Seifertshofen als Feld- und Waldweg. Nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung wird die Ortsstraße über die beiden Flur-Nrn. 625 und 614, Gemarkung Seifertshofen so verlängert, dass eine vollständige öffentliche verkehrliche Erschließung des Grundstücks Flur-Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze gegeben ist.

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Bezüglich der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen wird bestimmt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Für den Ortsteil Waltenberg besteht keine gemeindliche Abwasserentsorgung. Diese erfolgt vorliegend über Kleinkläranlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Betrieb einer Kleinkläranlage für die Gewässerbenutzung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg zu beantragen ist. In der Kapellenstraße verläuft ein Regenwasserkanal. Ein Anschluss an diesen wäre grundsätzlich möglich.

Die Stromversorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch die Lechwerke (LEW) Augsburg, in Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN, welche inkl. des Schutzbereichs nachrichtlich dargestellt ist. Der Schutzbereich beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Bei jeder Annäherung an die Kabelleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Grabungsarbeiten ist eine Kabelauskunft einzuholen und mit der Betriebsstelle Krumbach, Bahnhofstraße 4 Kontakt aufzunehmen.

Die Abfallbeseitigung wird vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb (KAW Günzburg) übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Kapellenstraße bereitzustellen.

Im Planbereich bestehen keine Erdgasleitungen. In absehbarer Zeit ist auch keine Verlegung seitens des Versorgungsträgers geplant.

Durch das Plangebiet verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse mit 4 Richtfunkverbindungen. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 510556132_510556133_510557240_510557248 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 51 m und 81 m über Grund. Es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15 m eingehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen.

6 Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht

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

Daher ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser – sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird – auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern der Untergrund hierfür nicht nachweislich ungeeignet ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“ zu berücksichtigen.

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

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten.

7 Immissionsschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Kapellenstraße sind keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten. Gewerbliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Da sich das Satzungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet, wird auf mögliche zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der

Landwirtschaft hingewiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Im Hinblick auf den südlich bestehenden Bolzplatz auf Grundstück Flur-Nr. 647/2, Gemarkung Seifertshofen (Eigentum der Gemeinde Ebershausen) ist von einer Verträglichkeit aufgrund einer überschlägigen Beurteilung der Situation im Hinblick auf die geplante Bebauung im Dorfgebiet auszugehen. Gemäß VDI 3770 wird als Schalleistungspegel für die Bolzplatzfläche $L_{WA} = 94$ dB(A) aufgrund der geringen Frequentierung angesetzt, wodurch zugleich „lauteres Rufen“ der Kinder berücksichtigt wird. Bei einer Höhe der Schallquelle von 1,6 m über Gelände und einer Einwirkzeit zur Tagzeit bis auf die morgendliche Ruhezeit zu 100 % wird der Immissionsrichtwert für Dorfgebiet von 60 dB(A) deutlich eingehalten.

8 Spezieller Artenschutz

Durch die zulässig werdende Bebauung dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend dürfen durch die Einbeziehungssatzung keine Vorhaben begründet werden, die die Einhaltung folgender Vorgaben entgegenstehen (§ 44 BNatSchG):

Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass mit der durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

Vorsorglich werden jedoch folgende Vermeidungsmaßnahmen in die Einbeziehungssatzung aufgenommen, die vor einem Eingriff sicherstellen, dass der Artenschutz Berücksichtigung findet.

Vermeidungsmaßnahmen

- **V 1: Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten** (Gehölzentfernung/Baumfällarbeiten, Gebäuderückbau/Abrissmaßnahmen, Tiefbauarbeiten/Baufeldfreimachung) ist eine **Kontrolle zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen** von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Bei Positivnachweis Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde
- **V 2: Bauzeitenbeschränkungen und Sicherungsmaßnahmen:**
 - V 2.1 Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten** sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig
 - V 2.2 Gebäuderückbau und Abrissmaßnahmen** sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- **V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- **V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten, Vögel und lichtscheue Fledermäuse) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
- **V 5: Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten**

9 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Flächen durch die geplanten Wohngebäude inkl. Nebengebäude/Garagen und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

Bei der Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung handelt es sich um eine kleinflächige Planung für den Teilbereich eines einzelnen Baugrundstücks. Das Grundstück Flur-Nr. 613, Gemarkung Seifertshofen ist bereits weitreichend bebaut (GRZ $\leq 0,3$). Bereits ca. 600 m² des Satzungsgebietes sind durch bauliche Anlagen überbaut. Des Weiteren liegen im Baugebiet nur Flächen, die vorliegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Außerdem sind geeignete Maßnahmen zur Ein-/Durchgrünung und zur

Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt und es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Frischluftschneise beeinträchtigt noch ein Kaltluftentstehungsgebiet herabgesetzt. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Des Weiteren sind geeignete Maßnahmen für die landschaftstypische Einbindung vorgesehen. Da die Voraussetzungen erfüllt werden, kann die vereinfachte Vorgehensweise herangezogen werden und es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Da der Einbeziehungsbereich bereits im Wesentlichen bebaut ist, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits primär in der Vergangenheit erfolgt.

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

Tab. 1: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

		Ja	Nein
0. Planungsvoraussetzungen			
0.1	Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung Die Einbeziehungssatzung wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2-3 BayNatSchG)	X	
1. Vorhabentyp			
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	X Art des Vorhabens: Wohnbebauung	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume			
2.1	Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c • Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG • gesetzlich geschützte und Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. 	X	

<p>2.2 In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 262 1324 369"> <p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p> </td> <td data-bbox="1324 262 1444 369"></td> </tr> </table>	<p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p>	
<p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p>			
<p>3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 425 1324 537"> <p>X Art der Maßnahmen: festgesetzte GRZ</p> </td> <td data-bbox="1324 425 1444 537"></td> </tr> </table>	<p>X Art der Maßnahmen: festgesetzte GRZ</p>	
<p>X Art der Maßnahmen: festgesetzte GRZ</p>			
<p>4. Schutzgut Wasser</p>			
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 694 1324 806"> <p>X</p> </td> <td data-bbox="1324 694 1444 806"></td> </tr> </table>	<p>X</p>	
<p>X</p>			
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auen-schutz) bleiben unberührt.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 828 1324 940"> <p>X</p> </td> <td data-bbox="1324 828 1444 940"></td> </tr> </table>	<p>X</p>	
<p>X</p>			
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasser-durchlässige Beläge.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 963 1324 1176"> <p>X Art der Maßnahmen: Festsetzungen zu Flächenbefestigung und Versickerung</p> </td> <td data-bbox="1324 963 1444 1176"></td> </tr> </table>	<p>X Art der Maßnahmen: Festsetzungen zu Flächenbefestigung und Versickerung</p>	
<p>X Art der Maßnahmen: Festsetzungen zu Flächenbefestigung und Versickerung</p>			
<p>5. Schutzgut Luft/Klima</p>			
<p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 1265 1324 1444"> <p>X</p> </td> <td data-bbox="1324 1265 1444 1444"></td> </tr> </table>	<p>X</p>	
<p>X</p>			
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p>			
<p>6.1 Das Satzungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 1512 1324 1579"> <p>X</p> </td> <td data-bbox="1324 1512 1444 1579"></td> </tr> </table>	<p>X</p>	
<p>X</p>			
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Satzungsgebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 1579 1324 1848"> <p>X</p> </td> <td data-bbox="1324 1579 1444 1848"></td> </tr> </table>	<p>X</p>	
<p>X</p>			
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1197 1848 1324 2016"> <p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p> </td> <td data-bbox="1324 1848 1444 2016"></td> </tr> </table>	<p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p>	
<p>X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote</p>			

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

Pflanzmaßnahmen/Vermeidung/Minimierung

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

Im Nordwesten und Südosten ist eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen, sodass eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft in diesem Bereich erfolgt.

Für die Pflanzungen sind Sträucher gemäß der Artenauswahl in der Satzung zu verwenden.

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Ortsbereiches wird zudem bestimmt, dass zusätzlich mindestens zwei hochstämmige Laub-/ Obstbäume gemäß der Artenauswahl in der Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

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

- Verzicht auf Nadelgehölze sowie bunttriebige bzw. buntlaubige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² einzuhalten.
- Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
- Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
- Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

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

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

10 Brandschutz

Die Erschließung und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Löschwasserversorgung und Hydrantennetz sind grundsätzlich nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des

Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“, Stand November 2006 sowie W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand Februar 2008) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

11 Bodendenkmalschutz/Altlasten

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	1.821 m ²	100 %
Flur Nr. 613: Nettobauland	1.821 m ²	100 %
davon Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern	255 m ²	

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 bayernets GmbH, München
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 9 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 10 Lechwerke AG Augsburg
- 11 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 12 Regionalverband Donau-Ilter
- 13 schwaben netz gmbh
- 14 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 15 Überlandwerk Krumbach GmbH, Krumbach
- 16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 17 Wasserversorgung Ebershausen
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

14 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 27. April 2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 7. September 2021



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Ebershausen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*