



Projekt-Nr. 1617-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Einbeziehungssatzung

Flur Nr. 402/2, Gemarkung Obereggen

Gemeinde Wiesenbach

Begründung



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	5
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6	Behandlung von Niederschlagswasser	6
7	Immissionsschutz	7
8	Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
9	Wasserrecht	11
10	Brandschutz	11
11	Bodendenkmalschutz	11
12	Planungsstatistik	11
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	11
14	Verfasser	12

1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Wiesenbach 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 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 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberegg der Gemeinde Wiesenbach an der Brühlgasse. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 402/2, Gemarkung Oberegg mit einer Fläche von rd. 1.000 m². Das Gelände liegt im Mittel auf einer Höhe von rd. 495 m ü. NHN und fällt von West nach Ost ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 2 m. Das Grundstück Flur Nr. 402/2 befindet sich in Privateigentum und ist derzeit bereits teilweise mit Nebengebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Neben vereinzelt kleinen Obstbäumen weist das Grundstück keine bedeutenden Grünstrukturen auf.

Westlich des Satzungsgebiets verläuft die Brühlgasse und im Anschluss der höher gelegene, eingedeichte Kraftwerkskanal der Günz. Das Wasserkraftwerk, das den südlich des Ortsteils gelegenen Oberegger Stausee aufstaut, liegt ca. 60 m nördlich des Satzungsgebiets. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden befinden sich östlich der einseitig bebauten Brühlgasse mehrere Grundstücke, die bereits bebaut sind und deren bauliche Nutzung das Satzungsgebiet maßgeblich mitprägen.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Wiesenbach beabsichtigt für das Flurstück Nr. 402/2, Gemarkung Oberegg eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit einem Wohngebäude im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich auf dem Grundstück selbst sowie den benachbarten Flurstücken Nrn. 402, 401, 402/1 und 400 im Süden. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oberegg wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Grundstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Um eine wohnbauliche Nutzung ohne Privilegierung zu ermöglichen soll daher für das Plangebiet eine Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erlassen werden. Für den bebauten Bereich im Süden 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 Wiesenbach besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, aus dem sich eine andere, für das Satzungsgebiet geplante Nutzung begründen lässt.

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 und da aufgrund der vorhandenen einseitigen Bebauung entlang der Brühlgasse auf den südlich des Satzungsgebietes gelegenen Grundstücken bereits eine entsprechende Vorprägung vorliegt.

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 gesteuert werden 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.

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 (nächstgelegenes Gebiet ist das 5 km entfernte FFH-Gebiet „Buchenwald östlich Krumbach“), sodass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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 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. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wie im vorliegenden Fall, sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

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.

Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht, da leerstehende Wohngebäude und Grundstücke für eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht verfügbar sind bzw. sich nicht mit den Nachfrageanforderungen und dem Bedarf der Bauwilligen vor Ort decken. Wesentliches Ziel der Gemeinde Wiesenbach ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließung und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang und nachdem die landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben worden war. Die Gemeinde Wiesenbach gewichtet die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Flächen.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt. Südlich des Einbeziehungsgrundstücks befinden sich mehrere freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, wobei die Firstrichtung nicht einheitlich ist.

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 der zugeordneten Garagen zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. In

Anlehnung an die umgebende Bebauung darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 497,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 505,7 m ü. NHN nicht überschreiten. Durch die Orientierung am Bestand soll eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden werden. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 25°-40° 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 Festsetzungen, die festgesetzte „private Grünfläche – Ortsrandeingrünung“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ sowie weitere grünordnerische Festsetzungen u. a. zur Geländegestaltung, Grundstückseinfriedungen und Pflanzgebote, wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt (vgl. Kap. 8)

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Brühlgasse (Flur Nr. 399, Gemarkung Oberegg) verkehrlich erschlossen. Pro Wohnung sind zwei Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten. Auf eine Wendesituation wird verzichtet, weil es sich um einen kurzen Wohnweg mit wenigen Anliegen handelt und Müllbehälter am Tag der Entleerung an Hauptstraße gestellt werden können. Die Zufahrt zum Kraftwerk Oberegg ist über die Flur Nr. 399 sichergestellt.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die ausreichende Dimensionierung des bestehenden Kanals wurde durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde geprüft: Der bestehende Kanal in der Brühlgasse (Flur Nr. 399, Gemarkung Oberegg) mit DN 200, an den derzeit drei und künftig vier Einfamilienhäuser angeschlossen sind, erweitert sich im weiteren Verlauf in Richtung Süden auf die Dimension DN 250. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Verlängerung des bestehenden Kanals (Flur Nr. 399, Gemarkung Oberegg) und den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Die Abwasserversorgung ist somit gesichert.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lechwerke (LEW) Augsburg, in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die Abfallbeseitigung wird vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb (KAW Günzburg) übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Ecke Brühlgasse/Dorfstraße bereitzustellen.

6 Behandlung von Niederschlagswasser

Aufgrund örtlicher Erkenntnisse des Vorhabenträgers und der Tatsache, dass eine Versickerungseinrichtung konkret geplant ist, wird die Niederschlagswasserversickerung verbindlich festgesetzt. Demnach ist nicht verschmutztes Niederschlagswasser – sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird – auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasser-

freistellungsverordnung (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 Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

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. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

7 Immissionsschutz

Es wird angenommen, dass aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Satzungsgebiets keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Da sich das Satzungsgebiet in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet wird auf mögliche zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft hingewiesen. Wesentlichen 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.

8 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch grünordnerische Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung vermieden bzw. minimiert werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Satzungsgebiet am Ortsrand von Oberegg in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird:

Auf der privaten Grundstücksfläche ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, wobei ein Verschieben der Baumstandorte zulässig ist, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl an Bäumen verwirklicht wird. Für die Pflanzungen sind Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme sowie Laubbäume der Artenauswahl 1 zu verwenden:

Artenauswahl 1	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen	
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphylloides</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Birne	<i>Pyrum pyraster</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>

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 1,5 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.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen als Grundstückseinfriedung Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig, mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu gestalten.

Um die natürliche Geländeoberfläche möglichst zu erhalten, sind Geländeaufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 2,0 m über und -abgrabungen auf max. 2,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen. Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung definiert.

Ausgleich

Durch die Einbeziehung der Flächen des Satzungsgebiets in den Innenbereich, werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zulässig. Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB in der Einbeziehungssatzung als Fläche/Maßnahme zum Ausgleich.

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.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen in der Regel gemäß der „Eingriffsregelung ein der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünland, intensiv genutzt	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	II (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	dörfliche Ortsrandabrundung, stark überprägt	I (unterer Wert)

Im Durchschnitt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von $< 0,35$ und der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen. Gemäß Leitfaden ist eine Kompensationsspanne von 0,2-0,5 vorgegeben. Angesichts der geringen Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild, der niedrigen Eingriffsschwere und der Vermeidungsmaßnahmen durch eine Ortsrandeingrünung und die Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Eingriffsgebiet (überbaubare Fläche) 214,5 m²

214,5 m² x Faktor 0,3 (Kategorie I) = 64,35 m²

Zum Ausgleich wird die entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehene „private Grünfläche – Ortsrandeingrünung“ über das übliche Maß für Ortsrandeingrünungen verbreitert (im Norden und Osten 6,0 m) und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ festgesetzt (insgesamt 288 m²).

Auf dieser Fläche sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen:

- Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mindestens zweireihigen Strauchbepflanzung mit standortgerechten und -typischen Gehölzen und Entwicklung zu einer freiwachsenden Hecke

- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.
- Pflanzdichte: eine Pflanze pro 1,5 m²
- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung

Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 2 zu verwenden:

Artenauswahl 2	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

Mit den Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung vollständig kompensieren, sodass kein weiterer externer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ sind innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden und dauerhaft zugunsten des Freistaates Bayern mittels Grundbucheintrag dinglich zu sichern. Die Anlage der Fläche und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist durch die Gemeinde Wiesenbach zu überwachen.

Hinweise zum Artenschutz

Um tierökologische Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass keine Abstrahlung von Leuchtquellen in die Landschaft und insbesondere in Richtung Ginz erfolgt. Bei der Außenbeleuchtung ist generell auf die Verwendung tierökologisch freundlicher Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik zu achten. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) umzusetzen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und die Zugriffsverbote sind zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass insbesondere beim Abbruch bestehender Gebäude sowie ggf. notwendiger Rodung von Gehölzen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden (z. B. durch

Zerstörung besetzter Lebensstätten von Brutvögeln oder Fledermäusen). Daher sollte bspw. die Gehölzentfernung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten stattfinden. In Zweifelsfällen muss eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

9 Wasserrecht

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten.

Gemäß Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, genehmigungspflichtig. Bei Bauvorhaben ist eine entsprechende baurechtliche Genehmigung im Genehmigungsverfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Die Zufahrt zum Kraftwerk Oberegg ist über die Flur Nr. 399 sichergestellt. Erfordernisse zum Unterhalt des Kraftwerkes, zur Dammverteidigung und zur Sicherstellung der Standsicherheit des Dammbauwerkes sind zu beachten. Bauarbeiten sind mit den Trägern der Unterhaltungslast abzustimmen. Auf einschlägige Vorschriften, die DIN 19700, DWA-Merkblätter wird hingewiesen. Eine Bepflanzung im Dammbereich innerhalb eines Schutzstreifens von ca. 30 m mit Gehölzen mit Stammdurchmessern > 15 m ist unzulässig.

10 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten, auf die Einhaltung der eingeführten technischen Regel „Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr“ ist zu achten.

11 Bodendenkmalschutz

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.

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	1.003	m ²	100 %
private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	288	m ²	29 %
Nettobauland	715	m ²	71 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche	214,5	m ²	

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“, Ichenhausen
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach

- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 8 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 9 LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Netzführung Süd, Buchloe
- 10 LEW Wasserkraft GmbH, ERSE-W, Augsburg
- 11 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 12 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 13 Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesenbachgruppe

14 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 17. März 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom
18. Juni 2020



Dipl.-Geogr. Wolpert

Bearbeiter:

Mayer (M. Sc.)

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister