GEMEINDE
ALLMANNSHOFEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung der Gemeinde Allmannshofen über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 382/3, Gemarkung Allmannshofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Einbeziehungssatzung)

Inhalt

Teil A Satzung Planzeichnung M 1:500
Teil B Festsetzungen
Teil C Hinweise
Teil D Begründung

Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbB
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf vom	07.10.2022
Entwurf vom	06.02.2023
Fassung vom	00.00.0000

Einbeziehungssatzung "Druisheimer Straße Allmannshofen"
Teil A Planzeichnung - Geltungsbereich 1

Legende

Festsetzungen

Geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2.833 m²

Hinweise

Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Bestand)

Einfahrt

Bestehende Grundstücksgrenze

382/3 Flurnummer

17 Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

Intensivgrünland (Bestand)

Privatgarten (Bestand)

Gehölze und Sträucher (Bestand)

Ortsrandeingrünung, mind. 5m breit, siehe Satzung

Ausgleichsfläche, 615 m², Fl.Nr. 382/3,
3-reihige Hecke, Reihenabstand 1,5 x 1,5m, siehe Geltungsbereich 2

Projekt/ Planbezeichnung Einbeziehungssatzung "Druisheimer Straße Allmannshofen", nach § 34 Abs 4 BauGB; Flur-Nr. 35/1 TF; Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Zusam	Projektnummer 2022 019 Plannummer 1 Gez. vh
Auftraggeber Gemeinde Allmannshofen Kirchstraße 20 86695 Allmannshofen	Datum gez. 06.02.2023 Datum gepr. 06.02.20223
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten herb und partner PartGmbB stadtplaner + landschaftsarchitekten herrenberg 28 · 86647 buttenwiesen fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718 info@herb-larc.de · www.herb-larc.de	Maßstab 1:500 Planformat Din A3 (297x420mm)

N

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den.....

.....
Hans Kaltner
1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung "Druisheimer Straße Allmannshofen"
Teil A Planzeichnung - Geltungsbereich 2

Legende

Festsetzungen

Geplante Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, ca. 2.833 m²

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

382/3 — Flurnummer

17 — Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

Intensivgrünland (Bestand)

Gehölze und Sträucher (Bestand)

Ortsrandeingrünung, mind. 5m breit, siehe Satzung

Ausgleichsfläche, 615 m², Fl.Nr. 382/3, 3-reihige Hecke, Reihenabstand 1,5 x 1,5m, siehe Pflanzliste und Pflege Ausgleichsfläche

Lage Einbeziehungssatzung und Ausgleichsfläche

Ortsrandeingrünung
- mindestens 5m Breite
- zweireihige, durchgehende Bepflanzung, Reihenabstand 1,5 x 1,5 m
- ausschließlich heimische Sträucher (Pflanzqualität mind. v.Str., 4-5 Triebe, 80-100) und Obstbäume Pflanzqualität mind. HS, 2xv, StU 12-14 cm)
- Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen wie Thuja ist ausgeschlossen
- Schnitthecken sind unzulässig

Pflege Ausgleichsfläche
- Gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres bei Ausfall gemäß Pflanzliste
- Bestehende Buchenreihe auslichten, wenn sie zu groß wird
- Ausmähen der Fläche bei Überwachsen (frühestens ab dem 01.Juli, max. 2-3 malig pro Jahr)
- Entfernen des Mahdguts, Mulchen ist unzulässig
- Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung
- Einvernehmliche Abstimmung mit den Rückschnittarbeiten vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Biotoptyp Bestand		Wertpunkte Biotopwertliste	WP Leitfaden*	Fläche	Beeintr.-faktor*2	Komp.bedarf*3
G11	Intensivgrünland	3 WP	3 WP	1.228 m²	0,37	1.363 WP
P21	Privatgarten, strukturarm	5 WP	3 WP	265 m²	0,37	294 WP
X4	Gebäude	0 WP	0 WP	517 m²	0,37	0 WP
V12	Verkehrsflächen	1 WP	3 WP	562 m²	0,37	624 WP
B213	Feldgehölze, alte Ausprägung	12 WP	12 WP	261 m²	0,40	1.253 WP
gesamt				2.833 m²		3.534 WP

* Wertpunkte: geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden,
mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden,
hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste

*2 Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung (0,75) - GRZ Bestand (0,38) = 0,37
Beeinträchtigungsfaktor hohe Bedeutung = 0,40 (sieheVollzugshinweise zur BayKompV im Straßenbau)

*3 Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand		WP*	Planung	WP*	WP-Differenz	Fläche	Aufwertung
K11	Artenarmer Saum	4 WP	B112 Hecke	10 WP	6 WP	465 m²	2.790 WP
B311	Baumreihe, jung	5 WP	B112 Hecke	10 WP	5 WP	150 m²	750 WP
gesamt						615 m²	3.540 WP

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 3.540 WP

* Wertpunkte laut Biotopwertliste

Ausgleichsfläche

Pflanzliste Sträucher
zur Auswahl, Pflanzqualität v.Str. 4-5 Triebe, 80-100, Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Cornus mas	Ligustrum vulgare	Salix caprea
Cornus sanguinea	Lonicera xylosteum	Sambucus nigra
Corylus avellana	Rhamnus cathartica	Sambucus racemosa
Crataegus monogyna	Rosa arvensis	Viburnum lantana
Euonymus europaeus	Rosa canina	Viburnum opulus
Euonymus europaeus	Salix alba	

gesamt 120 Stk

Pflanzliste Gehölze
zur Auswahl, Pflanzqualität mind. HS, 2xv, StU 12-14 cm

Acer campestre	Carpinus betulus	Prunus avium
Quercus robur	Sorbus aucuparia	Sorbus torminalis
Tilia cordata		

gesamt 9 Stk

Projekt/ Planbezeichnung Einbeziehungssatzung "Druisheimer Straße Allmannshofen", nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flur.-Nr. 382, 382/3 TF; Gemarkung Allmannshofen	Projektnummer 2022 019 Plannummer 2 Gez. vh
Auftraggeber Gemeinde Allmannshofen Kirchstraße 20 86695 Allmannshofen	Datum gez. 06.02.2023 Datum gepr. 06.02.2023
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten herb und partner PartGmbB herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718 info@herb-larc.de - www.herb-larc.de Unterschrift/ Stempel	Planformat Din A2 (420x594) Maßstab siehe Angabe

Gemeinde Allmannshofen

N

Allmannshofen, den

Markus Stettberger
1. Bürgermeister

TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

Über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Entwurf vom 06.02.2023

Die Gemeinde Allmannshofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Ortsrandsatzung:

„Druisheimer Straße Allmannshofen“
(Fl.Nr. 382, 382/3, Gemarkung Allmannshofen)

Inhalt der Satzung

Für das Flurstück Fl.Nr. 382, 382/3 TF, Gmkg. Allmannshofen, gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 06.02.2023, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich Teil 1 umfasst das Flurstück Fl.Nr. 382, 382/3 TF, Gemarkung Allmannshofen, Gemeinde Allmannshofen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 2.833 m².
Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches Teil 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 2 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Westen des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung von mindestens fünf Metern Breite zu etablieren. Sie ist in einer zweireihigen, durchgehenden Bepflanzung mit einem Reihenabstand von 1,5 x 1,5 Metern zu erstellen. Es sind ausschließlich heimische Sträucher (Pflanzqualität mind. v.Str., 4-5 Triebe, 80-100) und Obstbäume (Pflanzqualität mind. HS, 2xv, StU 12-14 cm) zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder Koniferen wie Thuja ist ausgeschlossen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potenziellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m einzuhalten, grenzen diese an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sind 4 m Abstand einzuhalten.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von etwa 615 m² notwendig. Die Ausgleichsfläche wird auf der Fl.-Nr. 382/3, Gemarkung Allmannshofen als Mesophiles Gebüsch/ Hecke mit einer Breite von mindestens fünf Metern angelegt. Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche:

Biotoptyp Bestand		Wertpunkte Biotopwertliste	WP Leitfaden*	Fläche	Beeintr.-faktor*2	Komp.bedarf*3
G11	Intensivgrünland	3 WP	3 WP	1.228 m²	0,37	1.363 WP
P21	Privatgarten, strukturarm	5 WP	3 WP	265 m²	0,37	294 WP
X4	Gebäude	0 WP	0 WP	517 m²	0,37	0 WP
V12	Verkehrsflächen	1 WP	3 WP	562 m²	0,37	624 WP
B213	Feldgehölze, alte Ausprägung	12 WP	12 WP	261 m²	0,40	1.253 WP
gesamt				2.833 m²		3.534 WP

* Wertpunkte: geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden,
mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden,
hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste

*2 Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung (0,75) - GRZ Bestand (0,38) = 0,37
Beeinträchtigungsfaktor hohe Bedeutung = 0,40 (sieheVollzugshinweise zur BayKompV im Straßenbau)

*3 Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand		WP*	Planung	WP*	WP-Differenz	Fläche	Aufwertung
K11	Artenarmer Saum	4 WP	B112 Hecke	10 WP	6 WP	465 m²	2.790 WP
B311	Baumreihe, jung	5 WP	B112 Hecke	10 WP	5 WP	150 m²	750 WP
gesamt						615 m²	3.540 WP

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 3.540 WP

* Wertpunkte laut Biotopwertliste

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Für die Ausgleichsfläche in Form einer Hecke sind einheimische Gehölze zu pflanzen und zu pflegen.
Die Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich der „Flächen für die Landwirtschaft – Grünland“. Jedoch handelt es sich hierbei um einen Hang südlich der Wiese, der landwirtschaftlich nicht zu nutzen ist. Zudem würde die geplante Hecke eine bereits bestehende Hecke ergänzen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste Sträucher).

Pflanzliste Sträucher:
zur Auswahl, Pflanzqualität v.Str. 4-5 Triebe, 80-100, Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Cornus mas	Euonymus europaeus	Rosa arvensis	Sambucus nigra
Cornus sanguinea	Ligustrum vulgare	Rosa canina	Sambucus racemosa
Corylus avellana	Lonicera xylosteum	Salix alba	Viburnum lantana
Crataegus monogyna	Rhamnus cathartica	Salix caprea	Viburnum opulus

Gesamt 120 Stk

Pflanzliste Gehölze:
zur Auswahl, Pflanzqualität mindestens HS, 2xv, StU 12-14cm

Acer campestre	Carpinus betulus	Prunus avium	Quercus robur
Sorbus aucuparia	Sorbus torminalis	Tilia cordata	

Gesamt 9 Stk

Pflege:
- Gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres bei Ausfall gemäß Pflanzliste
- Bestehende Buchenreihe auslichten, wenn sie zu groß wird
- Ausmähen der Fläche bei Überwachsen (frühestens ab dem 01.Juli, max. 2-3 malig pro Jahr)
- Entfernen des Mahdguts, Mulchen ist unzulässig
- Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung
- Einvernehmliche Abstimmung mit den Rückschnittarbeiten vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

5.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

5.2 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

5.3 Die Wasserversorgung- und Abwasserbeseitigung erfolgt über das Grundstück Flur-Nr. 382 Gemarkung Allmannshofen. Das Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

5.4 Altlasten

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

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

5.6 Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Untergrund erfüllt die Voraussetzungen für die Versickerung:
Nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Untergrund erfüllt die Voraussetzungen für die Versickerung nicht oder nur teilweise:
Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der im Plan dargestellten Retentionsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 382/3 zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

5.7 Oberirdische Gewässer

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 6 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Allmannshofen, den .....

.....
Markus Stettberger, 1. Bürgermeister

TEIL C HINWEISE

1. Erschließung mit Wasser, Kanal
   Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2. Abwasserbeseitigung und wasserwirtschaftliche Hinweise
   Der Anschluss erfolgt an den gemeindlichen Mischwasserkanal.

   Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.
   Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.
   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).

   Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

   In Bezug auf Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser ist der § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einzuhalten. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden oder zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

   Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

   Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Anzeigepflicht ist vor Bohrbeginn zu prüfen.

   Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
   Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich ca. 500m entfernt. Dabei handelt es sich um

- D-7-72-114-3, Kirchstraße 13, Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, 1711-14, Friedhofskapelle, Satteldachbau mit pilastergerahmter Rundbogenöffnung und Lourdesgrotte, um 1860/70

Bodendenkmäler sind ca. 200m vom Geltungsbereich entfernt, dabei handelt es sich um

- D-7-7330-0044, Grabhügel der Bronzezeit
- D-7-7330-0049, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- D-7-7330-0283, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Bei jeder Art von Veränderung dieser Denkmäler oder deren Nähebereich gelten Bestimmungen des Art. 4 bis 5 BayDSchG.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, und Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Dillingen an der Donau unverzüglich anzuzeigen. Die Erd- bzw. Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

5. Photovoltaik (Blendwirkung)
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden sind unter den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO genannten Voraussetzungen verfahrensfrei. Photovoltaikmodule auf Dachflächen sind in der Gemeinde Allmannshofen ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

TEIL D BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION 2

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele 2
Regionalplan Region Augsburg (9) 2
Flächennutzungsplan 3
Arten- und Biotopschutzprogramm 3
Denkmalschutz 3

1.2 Bestandsbeschreibung 4
Räumliche Lage 4
Topographie und Landschaftsbild 5
Naturraum 5
Geologie, Boden und Hydrologie 5
Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche 6
Oberirdische Gewässer 6
Potentielle natürliche Vegetation 6
Landnutzung und Biotopstrukturen 6

2. EINGRIFFSREGELUNG 6

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Allmannshofen beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 382/3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (Fl.Nr. 382) bzw. Trenngrün (Fl.Ntr. 382/3 TF) festgesetzte Fläche.

Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) im Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2022)

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.
Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung eines Holzlagerplatzes und einer Gebäudeerweiterung im Innenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Entwicklung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.
Ein im Geltungsbereich geplantes Vorhaben (Hackschnitzelheizung) überschreitet die Wohnbaufläche in Richtung Westen um zwei Meter. Der Holzlagerplatz liegt vollständig im Außenbereich.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Die Gemeinde Allmannshofen liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP ist das betroffene Grundstück Fl.Nr. 382 als Wohnbaufläche, die betroffene Teilfläche der Fl.Nr. 382/3 als Trenngrün dargestellt. Die betroffene Fläche wurde jedoch in der Vergangenheit bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wurden keine wertvollen Gehölzbestände gefällt oder anderweitig beeinträchtigt, um den Holzlagerplatz zu errichten. Östlich angrenzend liegt das Siedlungsgebiet von Allmannshofen, nördlich und westlich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel.

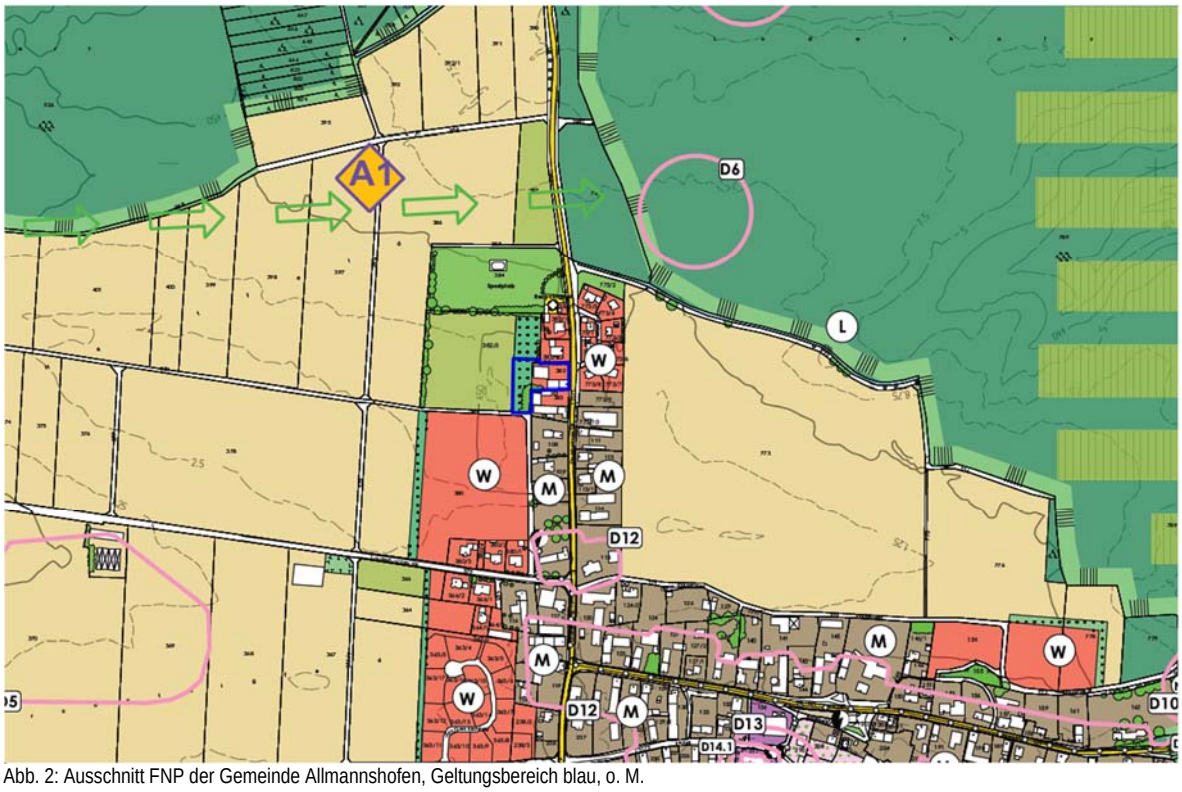

Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Allmannshofen, Geltungsbereich blau, o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert.
Im Landkreis Augsburg – in dem sich Allmannshofen befindet – liegt derzeit keine Planung vor (Stand Okt 2016).
Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existieren keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Baudenkmal befindet sich ca. 500 m südöstlich. Dabei handelt es sich um die Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus und die Friedhofskapelle. Bodendenkmäler sind mindestens 200 m vom Plangebiet entfernt, hierbei handelt es sich um einen Grabhügel der Bronzezeit, einen verebneten Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung und eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (siehe Abb. 3).

Abb. 3: Lage der Bau- und Bodendenkmale in Webkarte o. M., Planungsgebiet rot (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2022)

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

Abb. 4: Lage Planungsgebiet (rot) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2021)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Allmannshofen direkt angrenzend an Wohnbebauung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Gemeinde Allmannshofen, Landkreis Augsburg). Es wird östlich über die Druisheimer Straße erschlossen.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist relativ eben. Weiter östlich fließt die Schmutter im Tal.
Das Gelände liegt auf einem Höhenniveau von etwa 448 m ü NN.
Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, Wald und Siedlungsfläche geprägt. Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch (ehemalige) bäuerliche Nutzung und Einzelbäume.

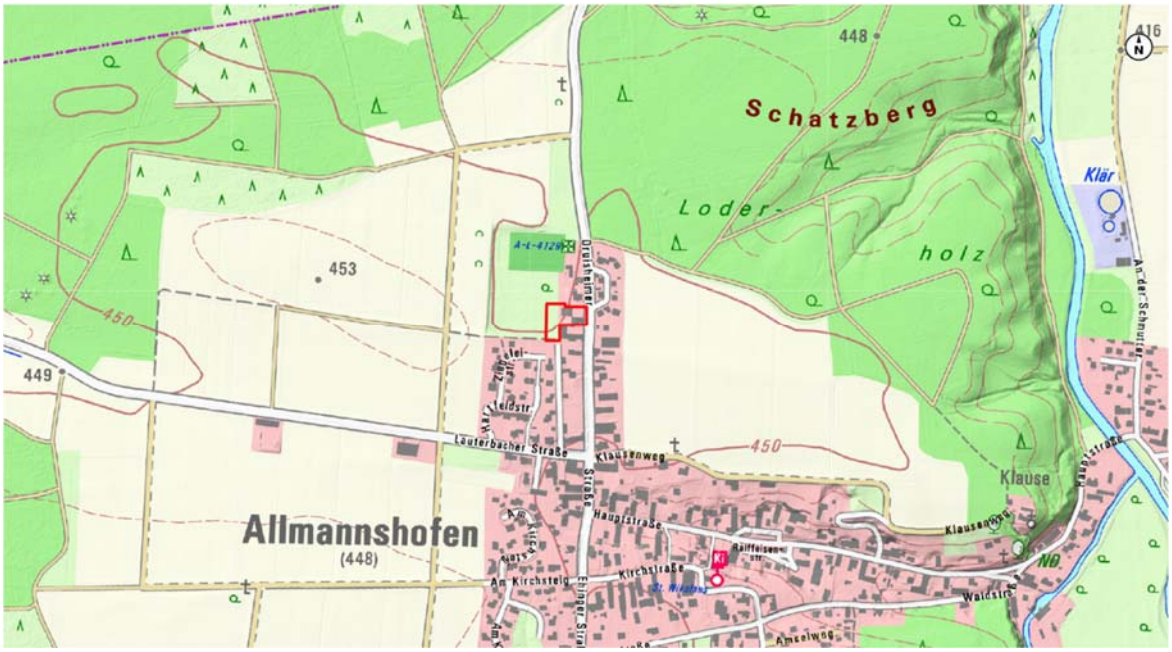

Abb. 5: Lage Plangebiet (rot) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2022)

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Donau-Iller-Lech-Platte, genauer der Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet.
Die Riedel sind bedeckt mit (Fichten-)Wald wohingegen die Flusstäler im Norden primär für Ackerbau, die Flusstäler im Süden mehr für Grünlandwirtschaft genutzt werden. Im Nordostteil dieses Naturraums herrscht ein relativ hoher Grünland- und Waldanteil. Wobei Fichtenforste letztere dominieren.
Löss überlagert zum Teil Deckschotter, was gute Erträge erwarten lässt.
Laut Regionalplan Augsburg liegt westlich vom Betrachtungsgebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Region“, Geologische Einheit Lösslehm, pleistozän.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet überwiegend Parabraunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden.
Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Oberirdische Gewässer
Im Bereich der Ortsrandsatzung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Potentielle natürliche Vegetation
Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) gibt wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.
Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ typisch.

Landnutzung und Biotopstrukturen
Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Im Geltungsbereich sowie dem erweiterten Nahbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst.

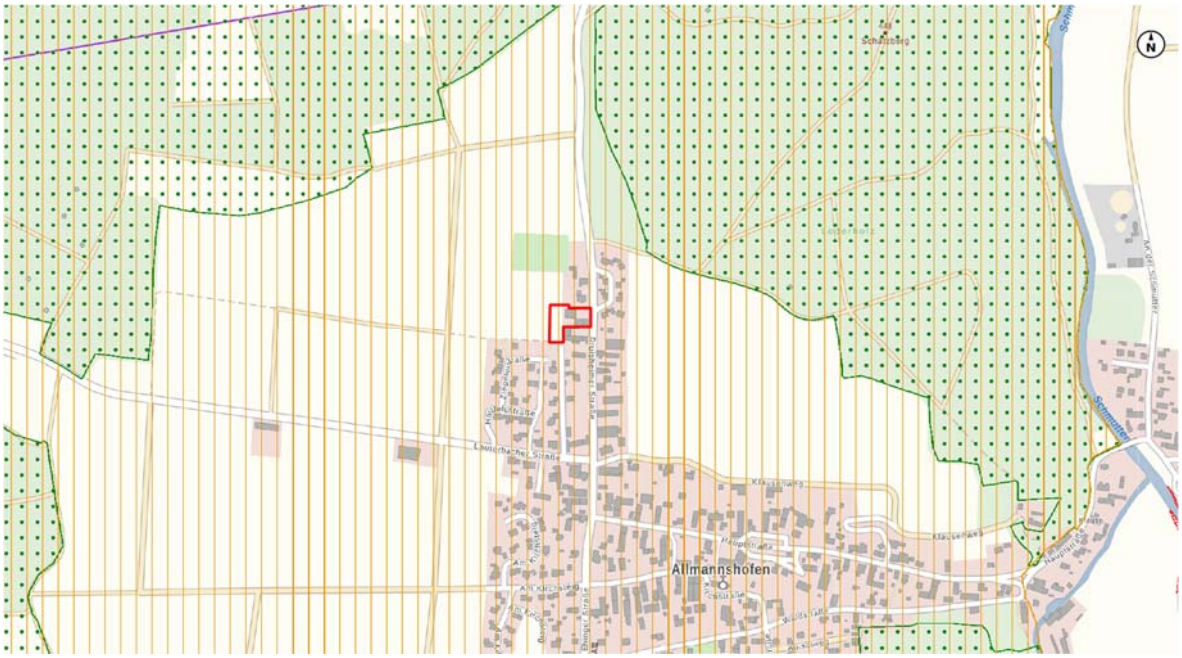

Abb. 6: Lage Plangebiet (rot) in Karte Landnutzung und Biotopstrukturen o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2022)

2. EINGRIFFSREGELUNG

Der Geltungsbereich wird durch seine Lage angrenzend an bestehende Bebauung faktisch als Innenbereich der Siedlung wahrgenommen und liegt auf einer Trenngrünfläche laut Flächennutzungsplan. Auf der Teilfläche der Fl.Nr. 382/3 erfolgt eine Erweiterung eines Bestandsgebäudes um eine Hackschnitzelheizung. Außerdem wird ein Holzlagerplatz vorgesehen. Der einbezogene Grundstücksteil von Fl.Nr. 382/3 ist vor der Bebauung mit dem Grundstück Fl.Nr. 382 zu verschmelzen. Der Ausgleich erfolgt durch Pflanzung einer 3-reihigen Hecke auf der Fl.Nr. 382/3. Die vertragliche Vereinbarung zur Herstellung, Bepflanzung und Beibehaltung der Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Allmannshofen zu erstellen. Die Gemeinde Allmannshofen ist verpflichtet, der Unteren Naturschutzbehörde das Datum der Rechtskraft mitzuteilen, damit diese die Meldung der Kompensationsmaßnahme an das Ökoflächenkataster vornehmen kann.