



Projekt-Nr. 5575-405-KCK

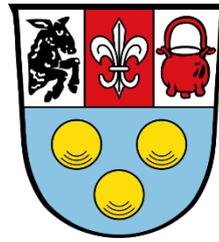
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Einbeziehungssatzung

„Flur-Nrn. 82 und 86“

Gemarkung Hafenhofen
Gemeinde Haldenwang



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 18. Oktober 2023



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	7
7	Immissionsschutz	8
8	Spezieller Artenschutz	8
9	Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
10	Brandschutz	13
11	Bodendenkmalschutz	13
12	Planungsstatistik	14
13	Bodenordnung	14
14	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	14
15	Anlage	14
16	Bestandteile der Einbeziehungssatzung	14
17	Verfasser	15

1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Haldenwang 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 am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hafenhofen der Gemeinde Haldenwang, westlich der Dürrlauer Straße. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3.843 m², die aus dem Grundstück Flur-Nr. 82 (Privateigentum) sowie Teilbereichen der Flur Nr. 86 (Eigentum der Gemeinde Haldenwang), jeweils Gemarkung Hafenhofen besteht. Das Grundstück Flur Nr. 82, Gemarkung Hafenhofen ist aktuell im östlichen Teil bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut, das westlich gelegene Teilstück der Flur-Nr. 82 soll abgeteilt und ebenfalls mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Der östliche Teil des Grundstücks Flur Nr. 86 stellt die Zufahrt zum gegenständlichen Plangebiet dar. Das Gelände steigt von Ost nach West um ca. 8 m von rd. 492 m ü. NHN auf rd. 500 m ü. NHN an. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.

Während sich im westlichen Teil des Plangebietes nördlich, westlich und südlich landwirtschaftliche Flächen anschließen, grenzt das Plangebiet im östlichen Teil unmittelbar an die vorhandene Bestandsbebauung an. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Die bauliche Nutzung prägt an dieser Stelle das Satzungsgebiet maßgeblich mit.

Das von dieser Satzung betroffene Baugrundstück reiht sich ortsplanerisch betrachtet in die damit bereits begonnene ortsbauliche Entwicklung (Bebauung in 2. Reihe) ein.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Haldenwang beabsichtigt für den westlichen Teil des Flurstücks Nr. 82 und die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 86, beide Gemarkung Hafenhofen eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Auf Grundlage der Einbeziehungssatzung soll eine Wohnbebauung auf diesem Grundstücksbereich einschließlich zugehöriger Nebengebäude ermöglicht werden. Der Planbereich selbst ist unbebaut und ist derzeit eine private Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden prägen die einzubeziehende Fläche neben der nördlich, östlich und südlich des Gebietes bestehenden Bebauung maßgeblich mit. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im

Zusammenhang bebauten Ortslage von Hafenhofen 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 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. 3.843 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 Hafenhofen kommt das für eine nach der Siedlungsstruktur angemessene bauliche Fortentwicklung notwendige Gewicht zu. Bei der Bebauung in Hafenhofen 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. 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 Nutzung als privater Garten für Außenstehende als zum Bebauungszusammenhang von Hafenhofen zugehörig.

Die Gemeinde Haldenwang 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 Haldenwang 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 Fläche der Grundstücke Flur-Nrn. 82 und 86 (Teilfläche), Gemarkung Hafenhofen 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 Haldenwang 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.

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 Haldenwang 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 Haldenwang 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 den Grundstücken Flur Nrn. 82 und 86, Gemarkung Hafenhofen.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Die Bebauung ist durch freistehende, mit Satteldach ohne einheitliche Firstrichtung versehene, meist zweigeschossige Wohngebäude inkl. zugehöriger 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 Hafenhofen zu entsprechen und analog zu den umliegenden Grundstücken großzügige, unversiegelte Grundflächen zu erhalten. Die Abgrenzung des Baufensters orientiert sich unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts an den östlich 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, orientiert sich die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an der umgebenden Bebauung. Die Höhen der umgebenden Bestandsgebäude werden so nicht überschritten. Das Hauptgebäude ist nur mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 25° bis 45° oder einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wobei aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand keine verbindliche Festsetzung

der Hauptfirstrichtung erfolgt. Bei Garagen und Nebengebäuden als untergeordnete 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. 514 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

Die Erschließung der einbezogenen Fläche erfolgt über die bereits vorhandene Straße im Osten des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 294), der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgt an die östlich gelegene Dürrlauinger Straße. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Je Wohnung sind zwei Stellplätze oder Garagen vorzusehen.

Das Baugebiet wird durch das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang erschlossen. Dadurch ist eine ordentliche und ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet. Hierüber ist auch die Versorgung mit Löschwasser gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über das Leistungsnetz der LEW Augsburg.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Kreisabfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Günzburg.

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. Gegebenenfalls soll die Versickerbarkeit über entsprechende Anlagen hergestellt werden. 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 Erschließungsstraße sind keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten. Gewerbliche Betriebe sind in der unmittelbaren 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.

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: Bauzeitenbeschränkung:** Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
- **V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer:** Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogel- oder Fledermausarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Sollten im Rahmen der Baubegleitung höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse, welche ggf. Baumhöhlen als Wochenstube nutzen, vorgefunden werden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel/Jungtiere (Entwöhnung) abgewartet werden.
- **V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere:** Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- **V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen:** Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie beklebt oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen werden. Zusätzlich sollte auf klassische Über-Eck-Situationen verzichtet werden. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,50 m² aufweisen (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach).
- **V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

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. 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.

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	
2.2	In der Einbeziehungssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote	
3.	Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X Art der Maßnahmen: festgesetzte GRZ	
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auen-schutz) bleiben unberührt.	X	
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.	X Art der Maßnahmen: Festsetzungen zu Flächenbefestigung und Versickerung	
5.	Schutzgut Luft/Klima		

	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.	X	
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Satzungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
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.	X	
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).	X Art der Maßnahmen: Pflanzgebote	

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 Hafenhofen wird damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen:

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Flächen 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 buntriebige 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

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

11 Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler.

Vorsorglich wird darauf verwiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen. Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. Nimmt 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. 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.

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche	3.843	m ²	100 %
davon Nettobauland	1.161	m ²	30 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	348	m ²	
max. Geschoßfläche	696	m ²	

13 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich.

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach-Mindelheim, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 8 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herrn Ott
- 10 Landratsamt Günzburg – Team 402 (Bauleitplanung)
- 11 Lechwerke AG, Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 13 Regionalverband Donau-Iller
- 14 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 15 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

15 Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult, 20. September 2023

16 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Teil A: Entwurf Planzeichnung i. d. F. vom 18. Oktober 2023

Teil B: Entwurf Textliche Festsetzungen i. d. F. vom 18. Oktober 2023

Teil C: Entwurf Begründung i. d. F. vom 18. Oktober 2023

17 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 18. Oktober 2023

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Gemeinde Haldenwang, den

.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin