



Projekt-Nr. 2474-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Einbeziehungssatzung

**„Flurstück Nr. 96, Gemarkung Röfingen“**

Gemeinde Röfingen

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 7. Dezember 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage/Verfahrensart</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Erfordernis und Voraussetzung der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Gesichtspunkte</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Naturschutz/Grünordnung</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>13</b>

<b>15</b>	<b>Bestandteile der Einbeziehungssatzung</b>	<b>13</b>
<b>16</b>	<b>Verfasser</b>	<b>14</b>

## 1 Rechtsgrundlage/Verfahrensart

Die Gemeinde Röfingen stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 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 wird abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 2 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom ..... den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... fand gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang statt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss vom ..... die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

## 3 Plangebiet

Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden soll, liegt am südöstlichen Ortsrand von Röfingen an der Straße „Eichenweg“.

Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück Flur-Nr. 96, Gemarkung Röfingen mit einer Flächengröße von ca. 1.140 m<sup>2</sup>. Es wird aktuell vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ist unbebaut und weist keine bedeutenden Vegetationsstrukturen auf.

Das sich in Privatbesitz befindliche Plangebiet grenzt im Südwesten, Süden und Norden unmittelbar an die vorhandene Bestandsbebauung an. Nach Osten schließen landwirt-

schaftlich genutzte Flächen an, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche-Wälder“ (LSG-00417.01) befinden. Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“.

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet sind als leicht hängig zu bezeichnen. Die Geländehöhen bewegen sich in einem Bereich von ca. 480 m ü. NN bis ca. 483 m ü. NN, wobei das Gelände von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.

#### **4 Erfordernis und Voraussetzung der Planaufstellung**

Die Gemeinde Röfingen beabsichtigt für das Flurstück Nr. 96, Gemarkung Röfingen 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 den benachbarten Flurstücken Nr. 73 im Westen, Nr. 1239 im Süden und mit etwas Distanz Nr. 97 im Norden (jeweils Gemarkung Röfingen). Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Röfingen 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. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich 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, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röfingen ist der betreffende Planbereich weitgehend als Wohnbaufläche mit einer im Osten dargestellten Ortsrandeingrünung enthalten. Ein Teilbereich im Südosten weist keine Farbdarstellung auf und wird als Erschließung interpretiert.

Durch die Satzung wird auf einer Fläche von rd. 1.140 m<sup>2</sup> ein Baugrundstück einschließlich eines ca. 312 m<sup>2</sup> großen Baufensters und privater Garten-/Freifläche mit grünordnerischen Elementen festgesetzt. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dadurch erfüllt, dass das Plangebiet durch die Wohnnutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches geprägt ist und sich unter Berücksichtigung des im Westen, Süden und Norden bereits vorhandenen Gebäudebestandes eine Arrondierung des Ortsrandes gemäß vorliegender Planungskonzeption anbietet.

Die geringfügige Abweichung der geplanten Bebauung vom nicht parzellenscharfen, aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan stellt keine Unvereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Röfingen dar, da sie geringfügig ist und angrenzende Grundstücke im Westen, Süden und Norden bereits bebaut sind und somit bereits eine entsprechende Vorprägung durch die vorhandene Bebauung vorliegt. Im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist im Entwicklungsgebot eine Abweichung von den Flächennutzungsplandarstellungen möglich. Im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes kann die Änderung mit vorgenommen werden.

Zu 2.

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2. des UVPG sind städtebauliche Satzungen mit einer Größe des Geltungsbereichs bis 0,5 ha von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs von rd. 0,11 ha, ist demnach eine Umweltprüfung nicht erforderlich. 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). Da die Voraussetzungen für die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Kap. 3.1 erfüllt werden, besteht vorliegend kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Zu 3.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten, 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. 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 Röfingen stellt diese Einbeziehungssatzung im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Wohnbaulandentwicklung gegeben ist. Die Gemeinde Röfingen verfügt derzeit nur noch über 3 gemeindeeigene zum Verkauf vorgesehene Grundstücke im kürzlich erschlossenen Baugebiet „Kirlesberg Ost“ von den ehemals ca. 30 im Eigentum der Gemeinde zur Veräußerung bestimmten Grundstücken. Bewerber für diese 3 Grundstücke sind bereits vorhanden. Aufgrund der unerwartet hohen Bewerberzahl hatte die Gemeinde Kriterien zur Rangfolge der Vergabe der Baugrundstücke entsprechend der gemeindeeigenen Nachfrage festgelegt. Dieses verdeutlicht entsprechend den Nachfragedruck seitens Bauwerbern auf die Gemeinde Röfingen. Anderweitige Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen seitens der Gemeinde Röfingen nicht.

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Röfingen 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. Die Gemeinde Röfingen gewichtet die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

## **5 Städtebauliche Gesichtspunkte**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung werden einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Der angrenzende, bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohnnutzung (freistehende zwei- (1 + DG) und dreigeschossige (2 + DG) Wohngebäude mit Satteldächern, deren Firste in N-S und O-W-Richtung ausgerichtet sind und zugehörige Nebengebäude) geprägt.

Zur Gewährleistung der Einfügung des Planungsvorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche sind im Plangebiet nur Wohngebäude als Einzelgebäude zuzüglich der zugeordneten Garagen zulässig. Die Bebauung ergänzt den Baubestand am „Eichenweg“. Das Baufenster ist entsprechend im südlichen Teil des Grundstücks positioniert. Eine verbindliche Festset-

zung der Hauptfirstrichtung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand nicht.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenze so abgegrenzt, dass eine Bebauung in allgemein üblicher Größenordnung möglich ist. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Entsprechend dem ländlichen Charakter von Röfingen wird die zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet auf 0,3 begrenzt. Dadurch werden analog zu den umliegenden Grundstücken großzügige, unversiegelte Grundflächen erhalten.

Mit der Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. von 7,5 m für Gebäude mit Flachdach werden die Dimensionen der im Plangebiet zulässigen Gebäude an den Gebäudebestand im Umfeld angepasst. Um einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum hinsichtlich der umzusetzenden Dachformen und Dachneigungen zu ermöglichen und zugleich eine Integration in den angrenzenden Baubestand zu unterstützen, nimmt die Gemeinde Röfingen ein umfassenderes Spektrum zulässiger Dachformen (Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach) mit zugehörigen zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude auf. Um die Höhenlage der Gebäude eindeutig zu regeln, wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit max. 1,2 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (Eichenweg) festgesetzt. Aufgrund des hängigen Geländes wird für gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässige Garagen einschließlich deren Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten bestimmt, dass für die Ermittlung der Wandhöhe nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die veränderte Gebäudeoberfläche (Geländeaufschüttungen/-abgrabungen bis 1,5 m über bzw. unter dem Gelände zulässig) maßgeblich ist.

Durch die gewählten Festsetzungen wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich des Plangebietes verlaufenden „Eichenweg“.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung und Kanal) sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt analog dem Bestand durch den Anschluss des Grundstücks an die Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert und hydraulisch in der Lage, den Schmutzwasseranfall von dem Grundstück abzuführen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg.

## 7 Immissionsschutz

Es wird angenommen, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraßen keine erheblichen Straßenverkehrslärmimmissionseinwirkungen im Plangebiet vorliegen und die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Ebenso sind keine erheblichen, einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich das Satzungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet und aus diesem Grunde zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden können. 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

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Die Planung im Bereich der Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Fläche durch das geplante Wohnhaus und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

Um diese Eingriffe zu minimieren bzw. zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen in der Einbeziehungssatzung umgesetzt worden. Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die durch die Planung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt entsprechend dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Stand Januar 2003). Es kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Kap. 3.1 herangezogen werden, da alle Fragen der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können. Es wird eine Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, es handelt sich um ein Wohngebiet und die berechnete GRZ ist nicht größer als 0,3. Des Weiteren liegen im Baugebiet nur Flächen, die vorliegend eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Außerdem sind geeignete Maßnahmen zur 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 Herangehensweise herangezogen werden und es besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

**Tab. 1: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

		Ja	Nein
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>			
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	
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
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	
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • 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	
<b>3. Schutzgut Boden</b>			
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X	
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			

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 (Auenschutz) 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	

<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>	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	
--------------------------------	---	---	--

<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
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	

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 der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen und eine landschaftsverträgliche Grüngestaltung realisiert wird.

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Ortsbereiches wird bestimmt, dass außerhalb des Baufensters mindestens vier Obstbäume altbewährter Lokalsorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Im Südosten sind Sträucher zu pflanzen, so dass eine Eingrünung gegenüber der freien Landschaft in diesem Bereich erfolgt. In der Einbezie-

hungssatzung ist eine Auswahl an geeigneten Arten für die Pflanzmaßnahmen aufgelistet, auf Nadelgehölze wird dabei verzichtet. 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.

## **9 Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Insbesondere sind die seit dem 1. Januar 2008 novellierten Gesichtspunkte des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu beachten.

Aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse aus Erfahrungswerten und bestehenden Untersuchungen der unmittelbaren Nachbarschaft der Gemeinde Röfingen kann eine Versickerung nicht vorausgesetzt werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Für die Versickerung geeignete sandige Partien mit Durchlässigkeiten  $> 5 \times 10^{-6}$  m/s sind häufig gering mächtig und sehr unregelmäßig verteilt. Aufgrund der sehr heterogenen Verteilung der Durchlässigkeiten der Böden wird empfohlen, die Möglichkeit der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen und entsprechende Versickerungsanlagen bei geeigneten Untergrundverhältnissen anzulegen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der „Praxisratgeber für Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft zu beachten.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sollen auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag und ähnlichem) versehen werden.

## **10 Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten (HQ extrem).

## **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 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten.

## 13 Planungsstatistik

Gesamtfläche	ca. 1.140	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4	m <sup>2</sup>	0,35 %
davon Baufenster	ca. 312	m <sup>2</sup>	27 %

## 14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg (zusätzlich Papierfassung)
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 9 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung) (zusätzlich Papierfassung)
- 10 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionalverband Donau-Iller
- 15 schwaben netz gmbh
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach Bereich Straßenbau (zusätzlich Papierfassung)
- 17 Telefónica Germany GmbH & Co.KG, Nürnberg
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 19 Zweckverbände Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang

## 15 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Entwurf Einbeziehungssatzung vom 7. Dezember 2020

Begründung vom 7. Dezember 2020

**16 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 7. Dezember 2020

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Röfingen, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*