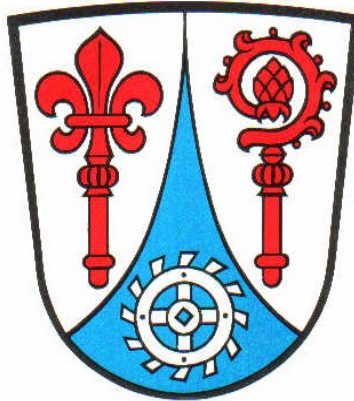


Gemeinde Schwabsoien
Landkreis Weilheim-Schongau



Einbeziehungssatzung

„Wohnen südlich der Schongauer Straße“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

in der Fassung vom 26.03.2018

Inhalt:

- 1. Satzung
- 2. Planzeichnung der Einbeziehungssatzung M = 1 : 1000
- 3. Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Schwabsoien Schongauer Straße 1 86987 Schwabsoien	Tel.: 08868.231 Fax: 08868.1582 E-Mail: gemeinde@schwabsoien.bayern.de
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

1. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 26.03.2018. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls i. d. F. vom 26.03.2018, beigefügt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 671 und 643, Gemarkung Schwabsoien, mit einer Größe von ca. 2013 m². Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Schwabsoien, südlich der Schongauer Straße und westlich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.03.2018. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

1. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.
2. Das geplante Vorhaben ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt.
4. Garagen, Nebenanlagen und überdachte Terrassen und Carports dürfen auch auf Flächen errichtet werden, die mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (15.3er-Linie) gemäß PlanZV gekennzeichnet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der 15.3er-Linie sowie der Baugrenze errichtet werden, allerdings nicht in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Gemeinde Schwabsoien besitzt eine „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ i. d. F. vom 02.03.2009 mit der Anlage für die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“, die am 20.03.2009 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist.
5. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze ist durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen geteilt. Im Teil mit der Indexzahl 1 wird eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° DN bis zu 28° DN zulässig. Im Teil mit der Indexzahl 2 wird eine Wandhöhe von maximal 4 m festgesetzt. Es sind nur Flach- oder Pultdächer zulässig.
Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an allen Eckpunkten des Hauptgebäudes.
Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis Oberkante First. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an allen Eckpunkten des Hauptgebäudes.
6. In der Planzeichnung ist eine vorgeschlagene Hauptfirstrichtung eingezeichnet. Für einen Quergiebel oder den Gebäudeteil mit der Indexzahl 2 kann von dieser abgewichen werden.
7. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
8. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm (besser 15 cm) über dem Boden einhalten. Auf eine Ausführung mit Sockel muss verzichtet werden.

§ 4 Grünordnung

1. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist zu erhalten und zu pflegen und ausgefallener Bewuchs zu ersetzen.
2. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dreireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Des Weiteren sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dies gilt als Ausgleichsmaßnahme.
4. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,

bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel	Kaiser Wilhelm
	Maunzenapfel
	Wettringer Taubenapfel
	Glockenapfel
Birnen	Gute Graue
	Oberösterreichische Weinbirne
	Alexander Lucas
Kirsche	Hedelfinger
Zwetschge	Hauszwetschge
	Wangenheimer Frühzwetschge

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

5. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blunadeli-ge Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
6. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

§ 5 Hinweise

1. Oberflächenwasser / Hochwasser / Wasserwirtschaft

Bei Starkregenereignissen kann auch bei flachen Hangneigungen ein Wasserabfluss auf der Oberfläche stattfinden. Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim nahm mit Schreiben vom 07.02.2018 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„1. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickertfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist die Planung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nachzureichen.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und ggf. auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.4 Abwasserentsorgung

3.4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

4. Zusammenfassung

Wir bitten die Gemeinde, ein Konzept für die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nachzureichen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung als PDF-Dokument zu übermitteln.“

2. Denkmalschutz:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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. 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

4. Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwabsoien, den __.__.2018

Siegfried Neumann, Erster Bürgermeister

3. Begründung

zur Einbeziehungssatzung „Wohnen südlich der Schongauer Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Veranlassung/ Lage

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 671 und 643, Gemarkung Schwabsoien, mit einer Größe von ca. 2013 m². Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Schwabsoien, südlich der Schongauer Straße und westlich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“. Ziel und Zweck der Satzung ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsteilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer maßvollen Erweiterung des Innenbereiches soll die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ermöglicht werden. Die vorgesehene Bebauung ist zwar im Westen und Norden von angrenzender Bebauung umgeben, liegt aber dennoch im Außenbereich. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird.

2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan)

Das betroffene Grundstück, die TF der Fl. Nr. 671, Gemarkung Schwabsoien, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt, siehe untenstehende Abbildung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die gegenständliche Bauleitplanung daher nicht notwendig.

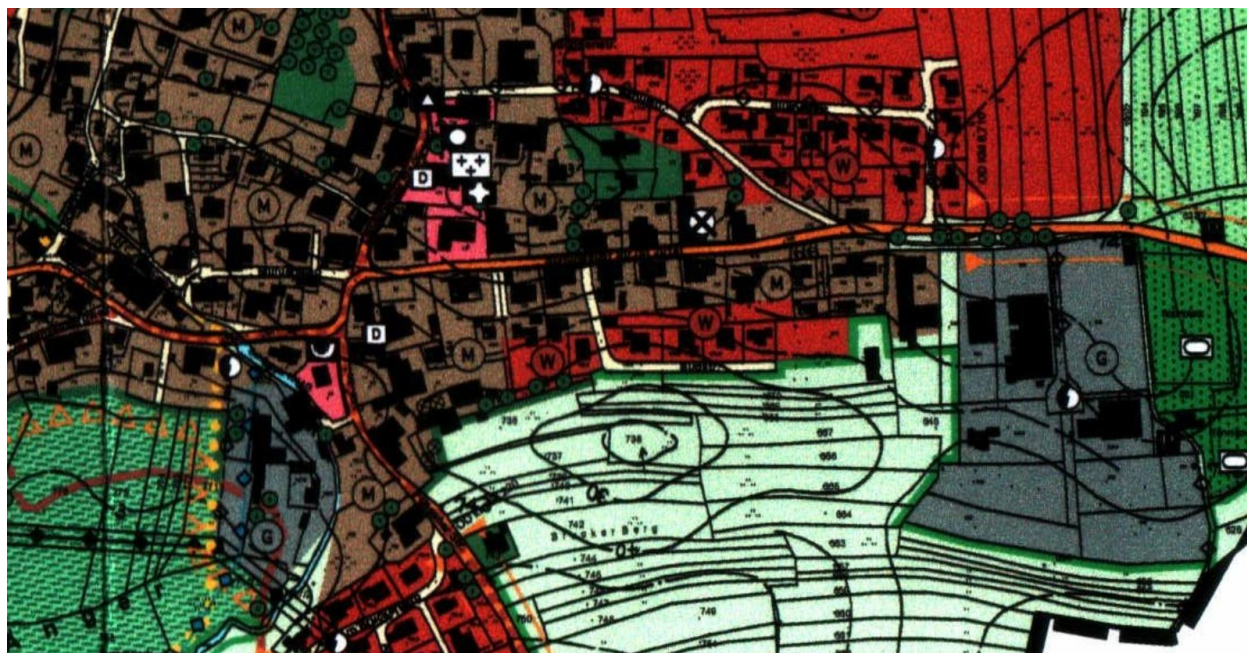


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabsoien, unmaßstäblich

3. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Neubebauung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, die Festlegung von maximal zwei zulässigen Stockwerken, wobei das obere Stockwerk als Dachgeschoss auszubilden ist, eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, beide gemessen von der Geländeoberfläche des natürlichen Geländes im Mittel aller Eckpunkte des Hauptgebäudes. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig, das in offener Bauweise errichtet

werden muss. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Westen und Norden des Plangebietes von Einzelhausbebauung geprägt. Es ist eine Hauptfirstrichtung vorgeschlagen. Für einen Quergiebel kann von dieser abgewichen werden. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen.

Verkehrerschließung:

Das Grundstück wird über einen Privatweg von Osten erschlossen. Die Ent- und Versorgungsleitungen werden über die Gemeindestraße Fl. Nr. 105/2 sichergestellt.

Immissionen / Emissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

4. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür gilt folgende Regelung:

„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.“

Des Weiteren ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine dreireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Des Weiteren sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dies gilt als Ausgleichsmaßnahme.

Eingriff/ Ausgleich

Das Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Es handelt sich daher nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 handelt es sich noch um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B I eingestuft. Weil das Baufenster mit 356 m² im Verhältnis zum Baugrundstück mit 1195 m² relativ klein ist, wird ein niedriger Kompensationsfaktor mit 0,2 festgesetzt.

Von den 2013 m² des Geltungsbereiches sind 1194 m² die Fläche des künftigen Baugrundstückes. 342 m² sind daran angrenzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. 477 m² sind Teil des Geltungsbereiches, um die Zufahrt zum Baugebiet zu sichern. Davon sind aber nur 220 m² als Eingriff zu werten, da die übrige Fläche bereits versiegelt sind. Diese sind nicht dem Eingriff zuzurechnen. Damit umfasst der Eingriff 1414 m² (1194m²+220m²). Bei einem Eingriff von insgesamt 1414 m² besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 283 m² (1414 m² x 0,2 = 283 m²).

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf der genannten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Rand des Baugrundstückes, ebenfalls auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 671, Gemarkung Schwabsoien, realisiert werden. Dort soll eine dreireihige Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Das Grundstück ist gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt, Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die Bepflanzung hat entsprechend der in der Grünordnung beschriebenen Pflanzliste zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern. Dies kann grundbuchlich oder durch Übertragung der Fläche an die Gemeinde geschehen und sollte vor Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen. Der Wurzelbereich muss gegen Wühlmäuse mit einem Drahtkorb geschützt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mindestens acht Jahre gegen Verbiss zu schützen.

Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

5. Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser

Bei Starkregenereignissen kann auch bei flachen Hangneigungen ein Wasserabfluss auf der Oberfläche stattfinden. Der Bauherr haben selbstständig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Denkmäler. Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal mit der Nummer 1015640, Aktennummer D-1-90-151-21. Es hat die Adresse Schongauer Straße 9 und wird als „Mittertennhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus“ sowie als „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit Satteldachbau, 1824, später verändert“ beschrieben. Noch weiter nordwestlich liegt das Baudenkmal Nummer 211521, Aktennummer D-1-90-151-1, sowie das Bodendenkmal Nummer 872291, Aktennummer D-1-8130-0110. Es handelt sich beim Baudenkmal um die Kirche St. Stephan, beschrieben wird es als „Kath. Pfarrkirche St. Stephan, verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und südlichem Flankenturm mit Spitzhelm, Neubau im Stil des Biedermeier unter Verwendung des spätgotischen Turmunterbaus, von Matthias Left, 1824/25, Turmerhöhung 1906/07; mit Ausstattung.“ Das dazugehörige Bodendenkmal wird als „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Schwabsoien und ihrer Vorgängerbauten“ beschrieben.

Aufgrund der räumlichen Entfernung ist kein Einfluss der Denkmäler auf die gegenständliche Bauleitplanung zu erwarten. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch im Plangebiet frühzeitliche Funde befinden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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. 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

7. Altlasten / Schutzgut Bodendenkmal

Altlasten:

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Zusammenfassung/Verfahrenshinweis:

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach erfolgt für die gegenständliche Planung im ersten Verfahrensschritt bereits die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2.

Die Erschließung ist privatrechtlich von Osten gesichert. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet, abseits des Bestandes, war bisher als Grünfläche genutzt. Es befinden sich im Plange-

biet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Schwabsoien, den

Thomas Haag, Stadtplaner

Siegfried Neumann, Erster Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Schwabsoien hat vor, am gegenständlichen Ort das vorhandene Wohngebiet um einen Bauplatz zu erweitern. Der Ausgleich wird gebietsintern erbracht.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Gebiet zeigt Pararendzina und Braunerde-Pararendzina, die Kiessand bis Kieslehm und wechselnd groben Sandkiesen würmzeitlicher Jungmoränen aufliegt. Die Böden haben mittlere Zustands- und Wässerungsstufe. Es werden 0,2 ha an Flächen beansprucht. Die Fläche liegt weitgehend eben.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung wird keine weitere Beeinträchtigung erwartet. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Messungen vor, mit Grundwasser wird jedoch nicht gerechnet. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Reliefbedingt ist nicht mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.

Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag reduzieren. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand. Es ist insgesamt eine geringe Erheblichkeit zu begründen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die kleinflächigen Grünlandanteile sind nur geringfügig an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden mit Gülle gedüngt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet verstärken. Durch die künftige Nutzung werden keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen geringfügig Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Individualverkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen und vor allem der neu angelegte Ortsrand werden die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöhen.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die relativ ebene Fläche liegt am Ortsrand von Schwabsoien zwischen Wohngebäuden, östlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Grundstück ist durch die Südstraße erschlossen und durch landwirtschaftliche Emissionen geprägt. Die Bebauung wird eine umgebungsverträgliche Ergänzung der Siedlungsstruktur darstellen. Mögliche Lärmeinwirkungen durch das Gewerbegebiet sind architektonisch bewältigbar.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortsrand nach Westen ist durch Gehölze eingegrünt und macht am gegenständlichen Ort einen Rücksprung.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an das bestehende Wohngebiet anfügen. Der neu angelegte Ortsrand wird die landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleisten.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Die genaue Untergroundsituation ist unbekannt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin nur geringe Diversität und kaum ökologische Nischen zulassen. Die Gülle-Düngung mitsamt Folgen wird weiterhin fortgeführt. Später wird der Wohnbedarf von Schwabsoien weiter gestiegen sein und im Bereich ein größerer Bebauungsplan aufgestellt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Die Ortsrandeingrünung erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone von freier Landschaft zum bebauten Raum der Ortslage.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die schutzbedürftigen Wohnräume sind gegebenenfalls von der Lärmeinwirkungsseite abgewandt einzurichten.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die Gebäudegestaltung dient der harmonischen Einfügung des Ortsbildes in die Landschaft.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Als Ausgangszustand für das Gebiet liegt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grün vor. Dies begründet Kategorie I. Bedingt durch die geringe zu erwartende Versiegelung wird Typ B des Leitfadens gewählt. Es ergibt sich nach der Matrix ein Eingriff gemäß Feld B I der Matrix – Gebiet geringer Bedeutung und niedriger Eingriffsschwere. Auf Grund des kleinen Baufensters, der gewählten Minimierungsmaßnahmen und der Grünordnung wird ein Eingriffsfaktor von 0,2 gewählt. Somit ergeben sich bei dem Eingriffsbereich von 1414 m² (der Geltungsbereich ohne die Ausgleichsfläche und bereits versiegelte Flächen) nötige Ausgleichsflächen im Wert von 283 m². Für eine wirksame Maßnahme werden 342 m² benötigt und bereitgestellt, was einem 0,04 höheren Faktor entspräche.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um konkreten Bedarf für die örtliche Bevölkerung. Andernorts besteht dieser Entwicklungsbedarf nicht. Biotope oder sonstige kartierte Schutzflächen sind im Bereich nicht vorhanden. Die gegenständliche Ausweisung von neuen Bauflächen findet in Abstimmung mit den Fachbehörden statt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.) sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Daten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Nach 5 Jahren wird die Gemeinde Schwabsoien eine Überprüfung auf unerwartete Auswirkungen vornehmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Schwabsoien soll ein Bauplatz entstehen. Dies führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Die Auswirkungen des Eingriffs werden auf Grund der geringen Gebietsgröße kaum merklich sein und werden durch die grünordnerischen Festsetzungen reduziert und intern mit einer Ausgleichsfläche kompensiert. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der in der Bauleitplanung vorbereiteten Nutzungen ersetzt und werden durch Maßnahmen gemindert. Landschaftlich wird der geringe Vorschub der Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Gering	Mittel	Gering	Gering
Wasser	Gering	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Gering	Mittel	Gering	Gering
Landschaft	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Keine	Keine	Gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Kaufbeuren,

Gemeinde Schwabsoien,

Thomas Haag, Stadtplaner

Siegfried Neumann, Erster Bürgermeister