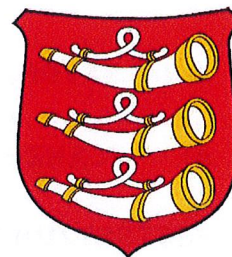

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Nördlich der Kurat-Sauter-Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 09.10.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23059
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	4
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Einbeziehungssatzung	5
§ 3 Naturschutzfachlicher Ausgleich / Grünordnung und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5
§ 4 Beleuchtung / Insektenschutz:	6
§ 5 Inkrafttreten	6
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
1. Niederschlagswasser, Grundwasser	7
2. Immissionsschutz	8
3. Wärmepumpen-Systeme	9
4. Denkmalschutz	9
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10
VERFAHRENSVERMERKE	11
C) BEGRÜNDUNG	12
1. Anlass der Planung	12
2. Verfahren	12
3. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	13
4. Planungskonzept und Ziele der Planung	14
5. Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht)	16
6. Artenschutz	19

PRÄAMBEL

Die Stadt Weißenhorn erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kurat-Sauter-Straße“ im Ortsteil Emershofen

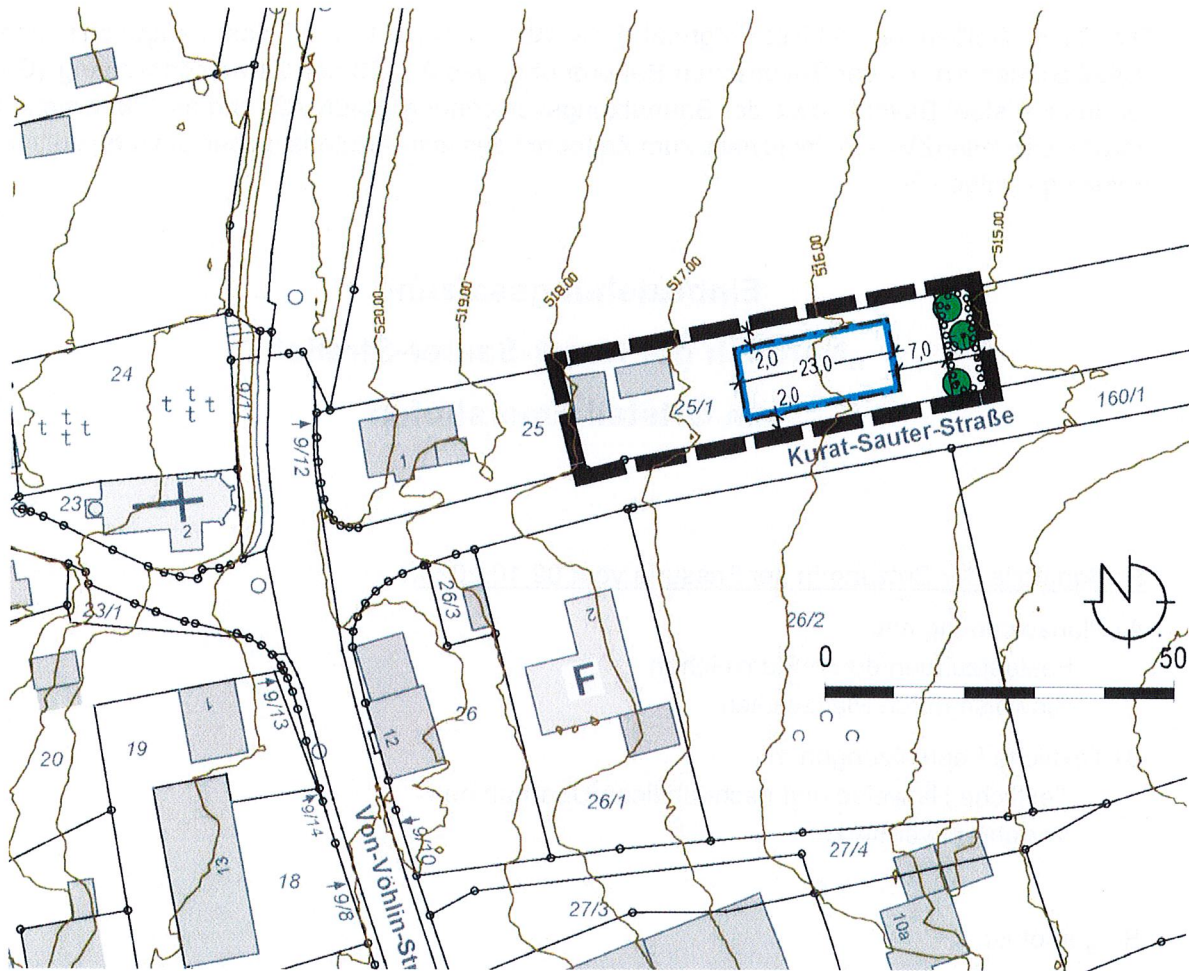
Bestandteile der Satzung in der Fassung vom 09.10.2023:

- A) Planzeichnung mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerke



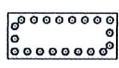

Beigefügt ist:

- C) Begründung


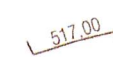

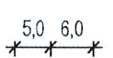
A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze der Einbeziehungssatzung
-  Baugrenze
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Ausgleichsfläche)
-  Bäume zu pflanzen

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
-  Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in m ü. NHN
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Bemaßung (m)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß dem im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich für die Flurnummer 25/1 in der Stadt Weißenhorn, Gemarkung Emershofen mit einer Größe von 853 m² festgelegt.

§ 2 EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze gekennzeichnet. Hauptgebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

§ 3 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH / GRÜNORDNUNG UND FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsfläche) sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstamm, z. B. Apfel, Birne, Zwetschge) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und dürfen von der Darstellung in der Planzeichnung bis zu 5 m abweichen. Die Fläche ist als artenreiches Grünland herzustellen.
- (3) Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung durchzuführen.
- (4) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 4 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ:

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Weißenhorn, den 20. Okt. 2023


.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich in einem topographisch schwach bewegtem Gelände und fällt von Osten nach Westen von ca. 517,8 m ü. NHN auf 515,2 m ü. NHN ab. Wild abfließendes Wasser bzw. ein erhöhter Oberflächenabfluss ist im Plangebiet selbst nicht zu erwarten. Sollte es wider Erwarten dazu kommen, sind die Grundsätze des § 37 Abs. 1 WHG zu beachten. Dies bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks keine Verpflichtung hat, das auf seinem Grundstück ablaufende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Technische Sicherungsmaßnahmen dürfen aber nicht zum Nachteil Dritter sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Höhenlage anhand der Befliegungsdaten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ermittelt wurden. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind vor Ort zu prüfen. Geländeänderungen können sich ebenfalls nachteilig auf den Abfluss von Niederschlagswasser auswirken.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 31.08.2023 beteiligt.

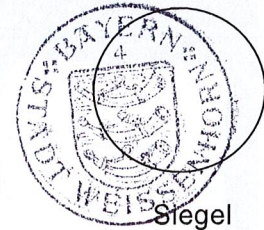
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 31.08.2023 ausgelegt.

3. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom 09.10.2023 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2023 als Satzung beschlossen.

Weißenhorn, den 16. Okt. 2023

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister

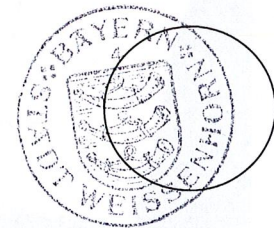


Siegel

4. Ausgefertigt
Weißenhorn, den 16. Okt. 2023

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



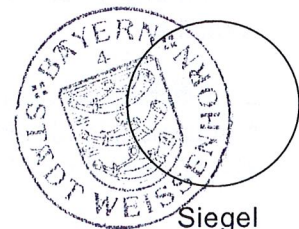
Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 20. Okt. 2023 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weißenhorn, den 20. Okt. 2023

.....

Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



Siegel

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Weißenhorn hat auf Antrag des Grundstückseigentümers beschlossen, für die Flurnummer 25/1 in der Gemarkung Emershofen mit einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Die Fläche des Geltungsbereichs ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass es keiner Anpassung des Flächennutzungsplans bedarf.

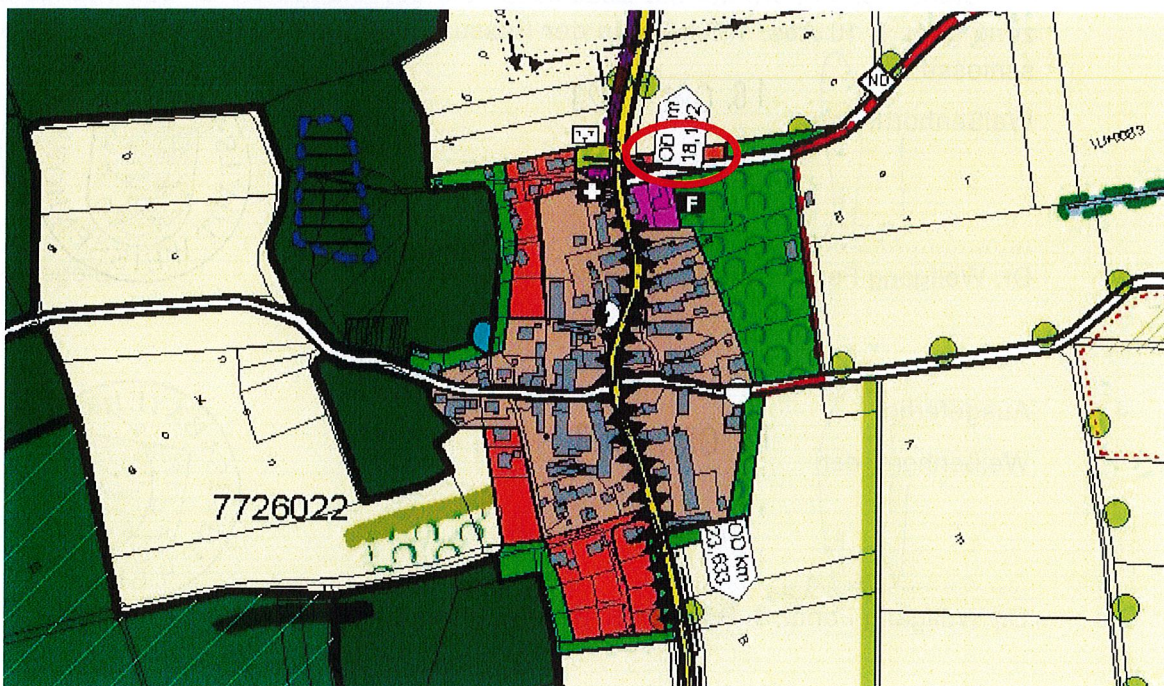


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i. d. F. v. 2006

2. VERFAHREN

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

3. LAGE UND BESTEHENDE STRUKTUREN IM UMFELD

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Emershofen der Stadt Weißenhorn. Im Süden und Westen wird das Gebiet durch Wohnbebauung und im Osten durch eine private Grünfläche begrenzt. Nördlich daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

3.2 Bestehende Nutzungen

Die Fläche welche einbezogen wird, wird derzeit als privater Hausgarten der anliegenden Eigentümer genutzt. Westlich und östlich des geplanten Standortes für den zu einzubeziehenden Bereich bestehen Gehölzstrukturen. Im Süden und Norden wird die Baufläche von bestehenden Hecken flankiert.

3.3 Schutzgebiete

Das Gebiet grenzt nach Darstellung des BayernAtlas an einen wassersensiblen Bereich, befindet sich jedoch nicht in diesem. Der Planungsumgriff befindet sich abseits jeglicher Hochwassergefahrenflächen, Fauna-Flora-Habitate, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen Umfeld keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Biotope oder Naturparks.

Das nächste Ökoflächenkataster befindet sich in ca. 365 m südöstlicher Richtung. Der gemäß Genehmigung vom 05.12.2007 durchzuführende Ausgleich ist laut dem Entwicklungsziel:

B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland, L - Laub(misch)wald, N - Nadel(misch)wald, W - Waldmantel, Vorwald, spezielle Waldnutzungsform.

Weiter sind keine Nationalparks, Naturwälder oder Biosphärenreservate im näheren Umfeld vorhanden.

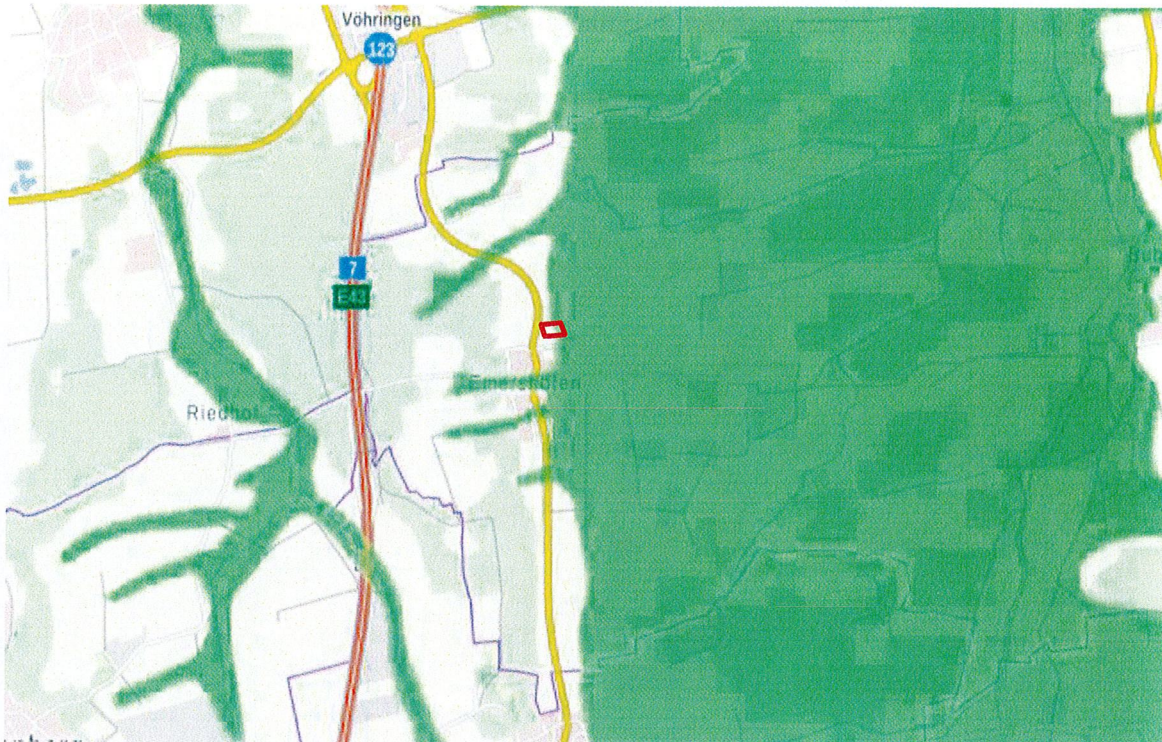


Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4. PLANUNGSKONZEPT UND ZIELE DER PLANUNG

4.1 Planungsziel

Die Einbeziehung der Flurnummer 25/1 Gemarkung Emershofen ermöglicht die Schaffung von weiterem Wohnraum am nördlichen Rand von Emershofen. Dadurch kann die bestehende Bebauung im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

4.2 Gestaltung

Nachdem der Geltungsbereich an unmittelbar angrenzende (Wohn-)Bebauung anschließt, wird sich die geplante Wohnbebauung in ihrer Größe und Gestaltung an der umgebenden Bebauung gemäß § 34 BauGB orientieren müssen. Da es sich lediglich um ein einzelnes Bauvorhaben handelt, kann auf die zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB verzichtet und diese im Bauantrag behandelt werden. Die Festsetzung einer GRZ wäre aufgrund der Größe des Baugrundstücks und der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll ermittelbar.

4.3 Erschließung

Das Grundstück ist über die Kurat-Sauter-Straße erschlossen. Die vorhandenen Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser werden gemeinsam genutzt. Eine bauliche Veränderung auf öffentlichem Grund ist nicht erforderlich.

4.4 Immissionen

Die einbezogenen Flächen sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit entsprechend dem Flächennutzungsplan und der vorhandenen Nutzung in der Umgebung als Wohngebiet einzustufen. Relevante Einflüsse sind die aus der Landwirtschaft zu erwartenden Immissionen wie Gerüche aus der Düngung sowie möglicher Lärm bei der Bewirtschaftung der Betriebe und der landwirtschaftlichen Flächen.

Die südlich des Gebietes gelegene freiwillige Feuerwehr stellt aus immissionsschutzfachlicher Sicht kein Problem dar, da diese weder eine hohe Anzahl an Einsätzen hat, noch besonders Lärm intensive Nutzungen z. B. zu Übungszwecken. In ähnlicher Entfernung zum Feuerwehrgebäude befinden sich bereits Wohngebäude.

4.5 Beleuchtung / Insektenschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird aus Gründen des Insektenschutzes (Naturschutzes) die Außenbeleuchtung festgesetzt.

Durch Lichteimission induzierte Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten o. a. Lebewesen soll durch die Auswahl geeigneter Leuchtentypen mit entsprechender Lichtqualität (emittierte Wellenlängen) sowie durch Vermeidung von Lichtstreuung, wie beispielsweise durch flächig angestrahlte Wände usw. und durch angepasste Bepflanzung minimiert werden. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen reduzieren dem Stand der Technik entsprechende warmweiße LEDs oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen in gekofferten Leuchten mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m solche beeinträchtigenden Lichtimmissionen. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, sofern es aus Sicherheitsgründen vertretbar ist.

4.6 Auswirkungen der Planung

Durch die EBS ergeben sich hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Siedlungsstruktur. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild oder die Ökologie zu erwarten.

4.7 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (eingeführt am 15. Dezember 2021) wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch die Festlegung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet sichergestellt. Der Leitfaden dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden. Die Stadt kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen.

Externe Ausgleichsflächen sind demnach nicht erforderlich. Der Eingriff wird mit den grünordnerischen Festsetzungen von 3 Obstbäumen die innerhalb des Geltungsbereichs auf artenreichem Grünland zu pflanzen sind, kompensiert. Die schwere der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes lässt sich als gering bewerten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass sich darauf keine nachhaltig negativen Auswirkungen ergeben.

5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (UMWELTBERICHT)

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.1 Schutzgut, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Da die geplante Fläche direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

5.2 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer Baugrenze, der geringen überbaubaren Grundstücksfläche durch ein Einfamilienhaus mit Garage und einer bereits vorhandenen Bebauung ist die Versiegelung des Bodens von geringer Erheblichkeit.

5.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn als Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend an bestehende Bauflächen ergibt sich mit der Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit weiterer Bebauung, ohne zusätzliche Erschließungsflächen herstellen zu müssen, was dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche zu Gute kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der bereits bestehenden und umliegenden Bebauung.

5.4 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu keiner spürbaren Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum mit großflächigen landwirtschaftlichen Wiesennutzflächen ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben bindet im Westen an vorhandene Bebauung an. Während im Osten und Süden Hausgärten anliegen, befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich der bereits vorhandene Ortsrand erweitert und rechtlich eingebunden und hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen.

Gegenwärtig ist lediglich mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Nutzung Wohnen sowie auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben zu rechnen.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Es ist davon auszugehen, dass keine Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind.

5.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gemäß Planung geringfügigen Erweiterung der Bauflächen ist mit keinen Wechselwirkungen der Schutzgüter bzw. einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.

5.10 Naturschutzfachlicher Ausgleich, Ausgleichsberechnung

Die Größe der Grundstücksfläche beträgt 853 m².

Davon werden ca. 75 m² für den Ausgleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Bereich des Eingriffs im Sinne der überbaubaren Fläche (Baugrenze) beträgt 240 m².

Tabelle 1. Berechnung Eingriff

(Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor)						
Bezeichnung BNT	Bewertung	Gesamtfläche (m ²)	WP	Art der Beeinträchtigung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
intensiv bewirtschaftete Äcker, Grünland, Feldweg	gering	778,0	3	überbaubare Grundstücksfläche	0,3	700
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						700

Der Bestand (Grünland) hat derzeit eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Es erfolgt daher eine Bewertung mit 3 Wertpunkten. Durch den Eingriff in Grünland ergibt sich auf einer Fläche von 778 m² ein Ausgleichsbedarf von 700 Wertpunkten (WP).

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichs

Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	intensiv bewirtschaftete Äcker, Grünland, Feldweg	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit Grünland	10,00	75,00	8,00	600
								600

Entsprechend dem Leitfaden welcher als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient, weicht die Festsetzung des Ausgleichsumfangs um 100 WP vom Bedarf aus folgenden Gründen ab:

- Eine GRZ (Grundflächenzahl) wird nicht festgesetzt, weshalb die Baugrenze mit 240 m² den Maßstab für die zulässige Bebauung darstellt. Dabei wurde ein entsprechender Planungsspielraum für die zukünftige Bebauung mitberücksichtigt. D. h. es wird voraussichtlich keine vollständige Versingelung innerhalb der Baugrenze erfolgen.
- östlich angrenzend befindet sich bereits eine Obstwiese, welche durch die Maßnahme erweitert wird und sich die Fläche daher besonders eignet um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen.

Es sind somit mindestens 3 Obstbäume gemäß § 3 Abs. 2 der Festsetzungen auf artenreichem Grünland zu pflanzen.

Ein ähnliches Ergebnis ergibt sich auch gemäß der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“, wonach 30 % der überbaubaren Fläche (240 m² x 30 % = 80 m²) auszugleichen wären. Hier wird der Außenbereich gemäß Satzung zum Innenbereich einbezogen.

6. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Strukturen innerhalb der Baugrenze und in der direkten Umgebung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Eine Aufwertung der privaten Grünfläche sowie die Pflanzungen innerhalb des Grundstücks führen zu einer Erhöhung des Artenreichtums.

Mit den Festsetzungen zur Außenbeleuchtung und damit dem Insektenschutz wird ein zusätzlicher Beitrag geleistet.

