STADT MONHEIM
Marktplatz 23, 86653 Monheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

EINBEZUGSSATZUNG „WITTESHEIM OST“

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbezugssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbezugssatzung sind:
A PLANZEICHNUNG
B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
D VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:
E BEGRÜNDUNG
F UMWELTBERICHT

Entwurf i.d.F. vom 26.04.2022

Verfasser:

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000) 4

B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000) 5

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 6

1 Präambel ... 6
1.1 Rechtsgrundlagen ... 6
1.2 Geltungsbereich ... 6
1.3 Zulässigkeit von Vorhaben ... 6
1.4 In-Kraft-Treten ... 6
2 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6
2.1 Maß der baulichen Nutzung ... 6
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche ... 6
2.3 Abstandsflächen ... 6
2.4 Versorgungsleitungen ... 7
3 Örtliche Bauvorschriften ... 7
4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich ... 7
5 Grünordnung (siehe Planzeichnung) ... 8
6 Hinweise ... 9
6.1 Immissionen ... 9
6.2 Altlasten ... 9
6.3 Bodenschutz ... 9
6.4 Denkmalschutz ... 10
6.5 Belange des Brandschutzes ... 10
6.6 Wasserwirtschaftliche Belange ... 10
6.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser ... 10
6.6.2 Drainagen ... 10
6.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung ... 10
6.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen ... 11
6.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage ... 11

D VERFAHRENSVERMERKE 12

1 Aufstellungsbeschluss ... 12
2 Auslegung (Offenlegung) ... 12
3 Satzungsbeschluss ... 12
4 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 12
5 In-Kraft-Treten ... 12

E BEGRÜNDUNG 13

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung ... 13
2 Wahl des Verfahrens ... 13
3 Planungsrechtliche Situation ... 14
4 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 14
4.1 Maß der baulichen Nutzung ... 14
4.2 überbaubare Grundstücksflächen ... 14
4.3 Abstandsflächen ... 14
4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich ... 14
5 Örtliche Bauvorschriften ... 14
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 15
7 Landschaft und Grünordnung ... 15
8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 15
9 Lageplan: Bestand (M 1:1000) ... 16
10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) ... 17

F UMWELTBERICHT 18
1 Allgemeines 18
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 18
3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 18
4 Schutzgebiete / Schutzausweisungen 18
5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen....19
5.1 Schutzgut Mensch....19
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19
5.3 Schutzgut Boden 19
5.4 Schutzgut Wasser 19
5.5 Schutzgut Klima und Luft 19
5.6 Schutzgut Landschaft....19
5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 19
6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...20
7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen....20
7.1 Vermeidung und Minderung....20
7.2 Ausgleich....20
8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring 20
8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens....20
8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)....20
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 20

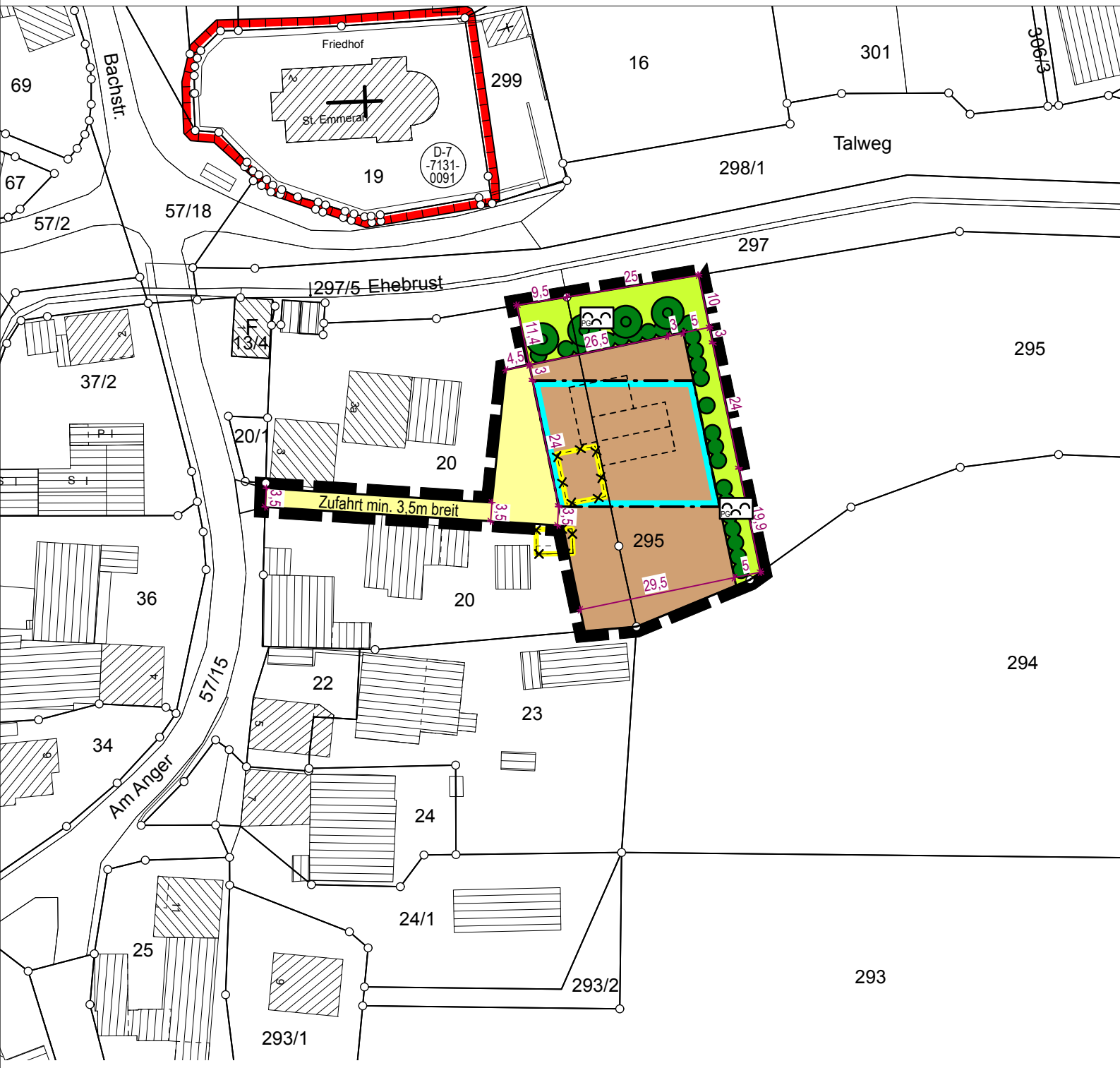
0 10 50m

NORD

SÜD

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021; Abbildungssystem: UTM32N



- 2.514 m² — Geltungsbereich Satzung
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- bestehende Haupt- & Nebengebäude
- 6 — Bemaßung
- 1.494 m² — Baufläche inkl. Freifläche
- Baugrenze
- 412 m² — private Verkehrsfläche (Zufahrt)
- PG 608 m² — private Grünfläche (Randeingrünung)
- Laubbäume/Gehölze zu pflanzen (Lage Laubbäume exemplarisch)
- D-7 -7131- 0091 — Archäologisches Denkmal
- Rückbau von baulichen Anlagen

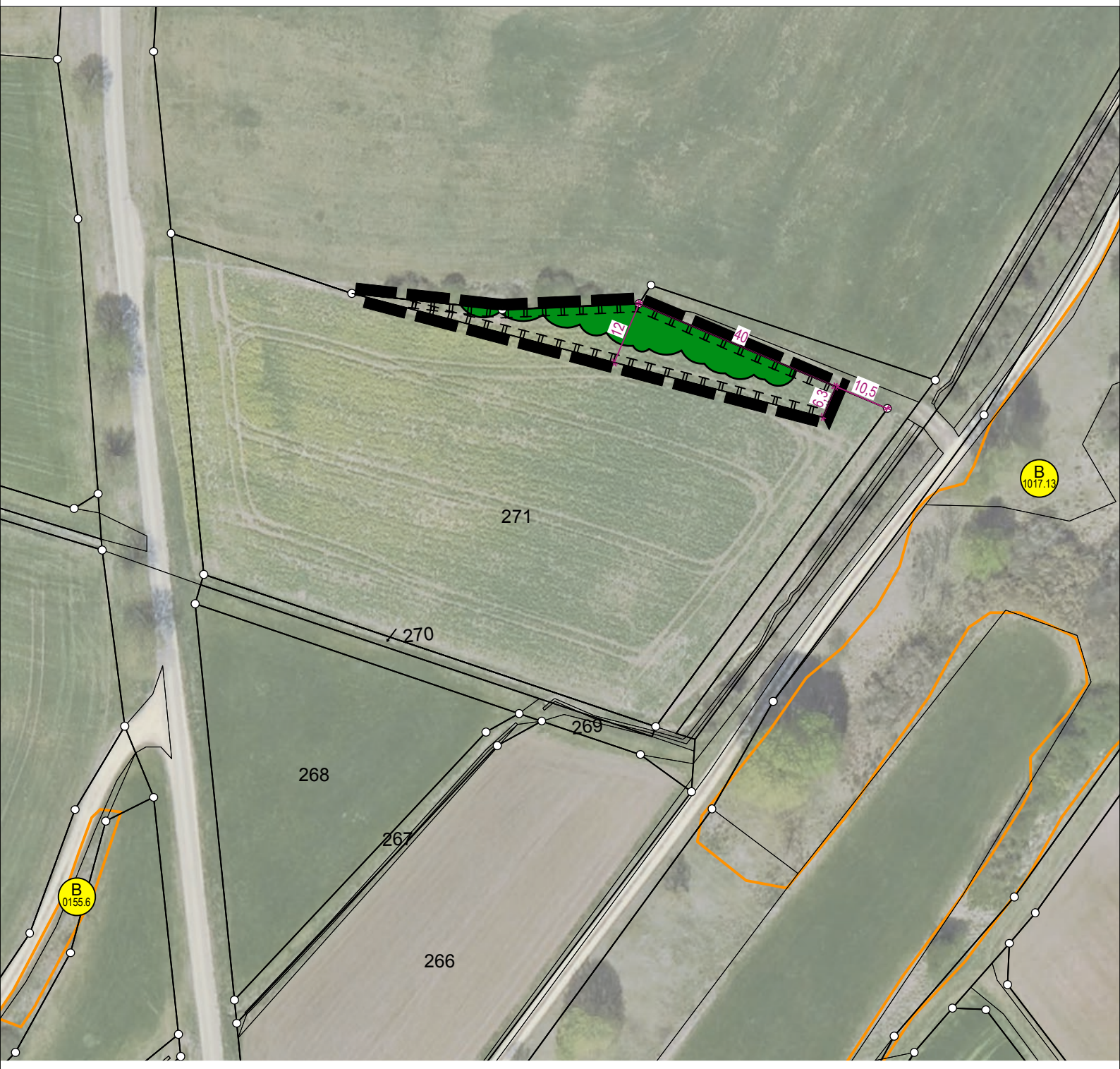
0 10 50m

NORD

SÜD

B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021; Abbildungssystem: UTM32N



672 m²

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbezugssatzung

Beschreibung der Maßnahmen: siehe Satzung

naturschutzfachlich aufzuwertende Fläche

Gehölze zu pflanzen

6 Bemaßung

B 034.14 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Stadt Monheim, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB (Baugesetzbuch) und Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) folgende Einbezugssatzung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 20 (TF) und 295 (TF) und 271 (TF, Ausgleich) jeweils Gemarkung Wittesheim (TF = Teilfläche).
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Die Planzeichnung der Einbezugssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung

1.4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf höchstens 6,6m betragen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 11m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.

2.3 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

3 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°.
Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und deren Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 271 Gemarkung Wittesheim und wird im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt.

Ausgangszustand: Acker
Prognosezustand: mesophile Hecke (Ergänzung/Fortführung vorhandener Gehölzstrukturen) und extensiv als Grünland genutzte Vorbereiche als Puffer zur Ackerfläche

Maßnahmen:
- Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Hecke
- Abstand zwischen den Pflanzen in der Reihe 1,5 m und Abstand zwischen den Reihen 1 m
- Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Artenliste unter Punkt 4.3 zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu setzen.

Die zu pflanzenden Sträucher sind:
- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit stets ausreichend zu wässern
- dauerhaft freiwachsend zu erhalten

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind vor der Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eventuell anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Die Vorbereiche der Hecke sind im Frühjahr oder Herbst bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 14 „Fränkische Alb“ für frische Wiesenstandorte einzusäen. Das Saatgut ist anzuwalzen.
Nach erfolgtem Anwuchs des Saatgutes sind die Vorbereiche der Hecke über eine 2-schürige Mahd (frühestens ab 15.06. sowie ein weiteres Mal im September) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

5 Grünordnung (siehe Planzeichnung)

Die Pflanzung hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:
Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnenbäume:
Ulmer Butterbirne, Oberösterreicher Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:
Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklode, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche. Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:
Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

Hinweise für die Obstbaumpflege:
Während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994).

Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden.

Sträucher
Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100cm hoch

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6 Hinweise

6.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

6.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.
Es kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

6.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

6.4 Denkmalschutz

Im Bereich der Einbezugssatzung sind weder Bau- noch Bodendenkmale verzeichnet.[1]
Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

6.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären.
Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art.5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3,5 m betragen.

6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

6.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.).
Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen.
Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

6.6.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

6.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

[1] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 22.03.2022

6.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abegleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.04.2022** beschlossen, die Einbezugssatzung „Wittesheim Ost“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **26.04.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Monheim hat mit Beschluss vom **. . . . . .** die Einbezugssatzung „Wittesheim Ost“ in der Fassung vom **. . . . . ., zuletzt geändert am . . . . . .** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monheim, den **. . . . . .**

. . . . . .
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **. . . . . .** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **. . . . . .**

. . . . . .
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den **. . . . . .**

. . . . . .
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

E BEGRÜNDUNG

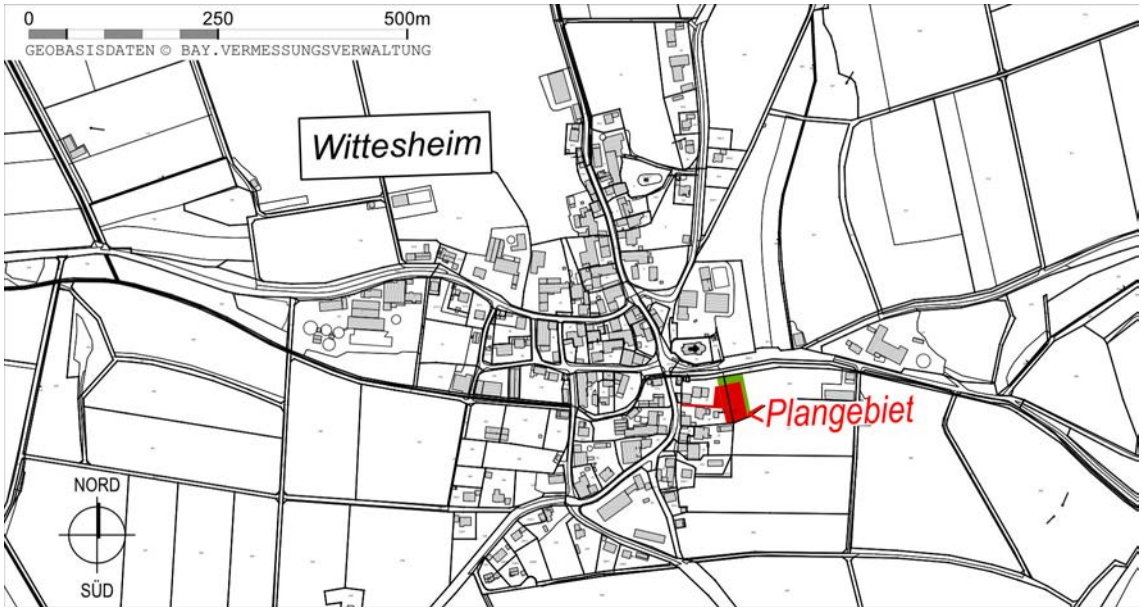
1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für den Bereich im Übergang der beiden Fl.-Nrn. 20 (TF) und 295 Gemarkung Wittesheim wurde bei der Stadt ein Antrag für eine Wohnbebauung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Die Wohnbebauung soll dabei östlich der bestehenden Bebauung errichtet werden und setzt die bereits vorhandene Bebauung fort.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Jedenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Stadt ist bereit, durch Aufstellung einer Einbezugssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Bauplätzen besteht aktuell im Ort.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Wittesheim. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

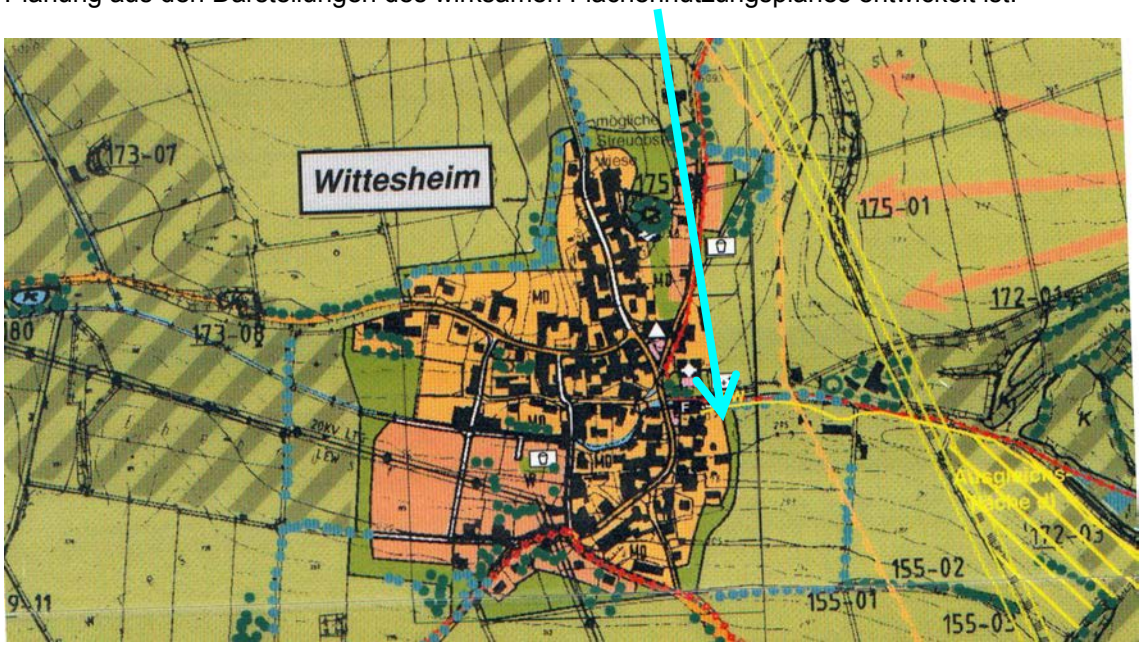
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für eine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbezugssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet und Grünfläche dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000), sodass die Planung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher.
Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.
Für den Geltungsbereich sind Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig.
Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der mit Baugrenze gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die westlich gelegene Straße „Am Anger“ erschlossen.

Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird die Ortslage abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Wittesheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Zur landschaftlichen Einbindung werden in den Randbereichen Baumpflanzungen sowie Strauchpflanzungen festgelegt. Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.
Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

<u>Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:</u>
Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland

Somit ergibt sich für die Baufläche inklusive Freiflächen eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.
Gewählt wird der **Faktor 0,45** da die Planung aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes landschafts- und ortsbildeingliedernd erfolgt, aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ökologisch optimiert erfolgt und zudem Minderungsmaßnahmen durch die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge getroffen werden.

<u>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:</u>
Die Eingriffsfläche beträgt 1.356 m^2 (Baufläche und Verkehrsfläche). Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt **610 m^2 Ausgleichsfläche**.

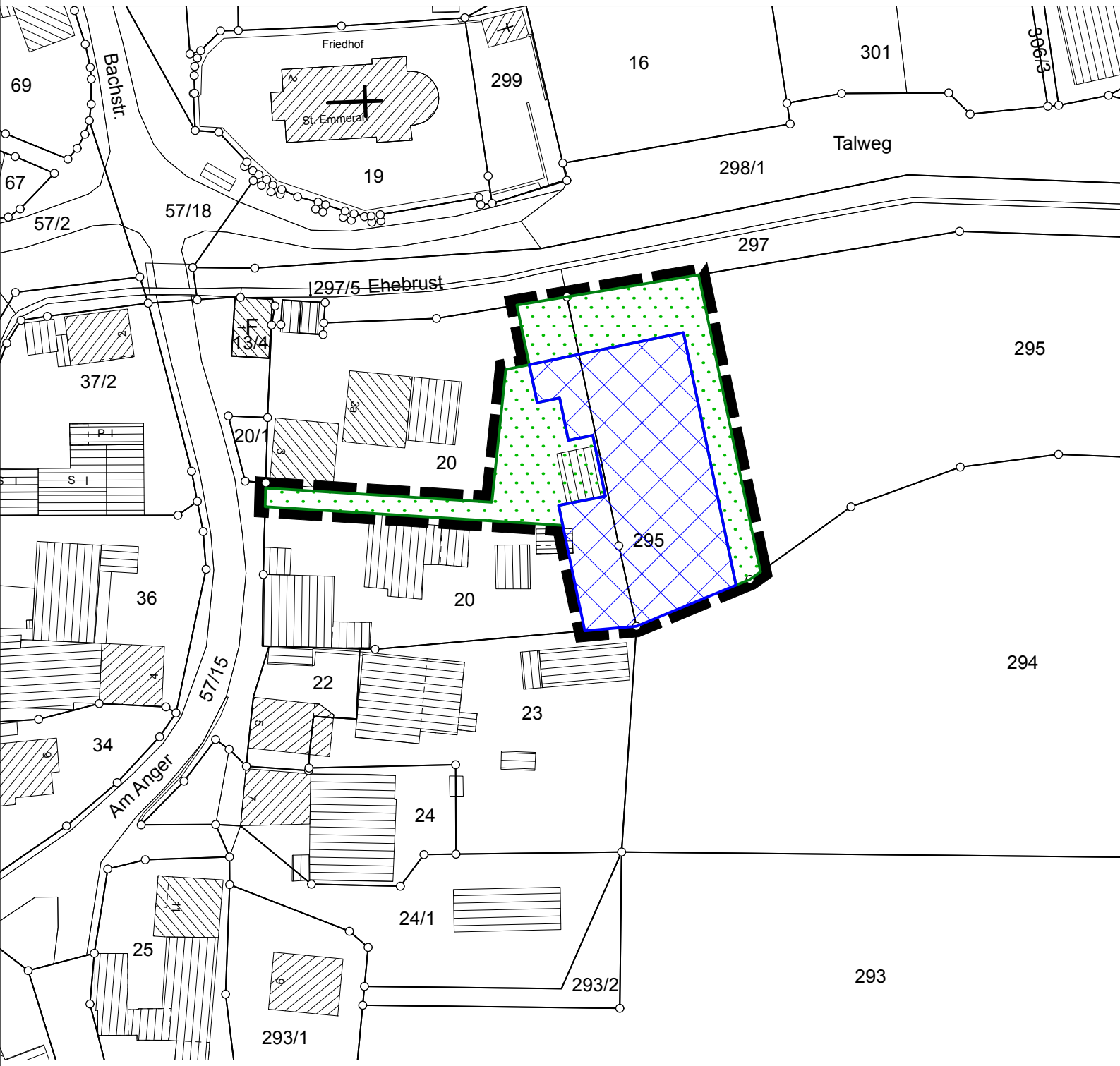
<u>Ausgleichsmaßnahme:</u>
Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahme erfolgt extern auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 271 Gemarkung Wittesheim.** Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

9 Lageplan: Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021; Abbildungssystem: UTM32N

10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2021; Abbildungssystem: UTM32N



Geltungsbereich Satzung
2.514 m²

Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
gewählter Faktor 0,45 (Begründung siehe Texteil)
1.356 m²

Ohne (erneuten) Eingriff
1.158 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Hausgarten ohne Eingrünung
1.356 m², ca. 54 % des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

F UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung vom Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
  (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

  (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

4 Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope. Das Plangebiet liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. [2,3,4]

[2] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 22.03.2022
[3] Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 22.03.2022
[4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 22.03.2022

5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Wittesheims dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Grünland und Acker angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Bebauung/ Nachverdichtung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich, da keine erheblich störenden Nutzungen entstehen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Aufgrund ihrer strukturarmen Ausprägung ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Ebenso besteht keine biotopvernetzende Funktion. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren. Vielmehr wird durch die Eingrünung neues Habitatpotenzial geschaffen (bspw. für Gehölzbrüter). Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter Grünlandflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 271 Gemarkung Wittesheim erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von äußerst geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbezugssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbezugssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Wittesheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen, da sich im Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale befinden.
Sollten bei den Bauarbeiten wider Erwarten Funde oder Auffälligkeiten zu Tage treten ist entsprechend den Maßgaben des Art. 8 BayDSchG zu handeln.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Grünland und Acker genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Pflanzmaßnahmen gliedern den Baubereich, binden das Plangebiet landschaftlich ein und sorgen für eine Strukturanreicherung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern in Form der Anlage einer mesophilen Hecke zur Fortführung bestehender Gehölzstrukturen und Erhöhung der Strukturvielfalt in der Landschaft. Die Vorbereiche der Hecke werden zu extensiv genutztem Grünland aufgewertet.
Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbezugssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden.
Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.