



# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

---

## EINBEZUGSSATZUNG „GARTENSTRASSE“ FELDHEIM

---

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

Bestandteile der Einbezugssatzung sind:  
Die Einbezugssatzung besteht aus:  
A PLANZEICHNUNG  
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:  
D BEGRÜNDUNG  
E UMWELTBERICHT

Entwurf i.d.F. vom 02.08.2021  
zuletzt geändert am 06.12.2021

---

Verfasser:



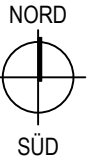
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

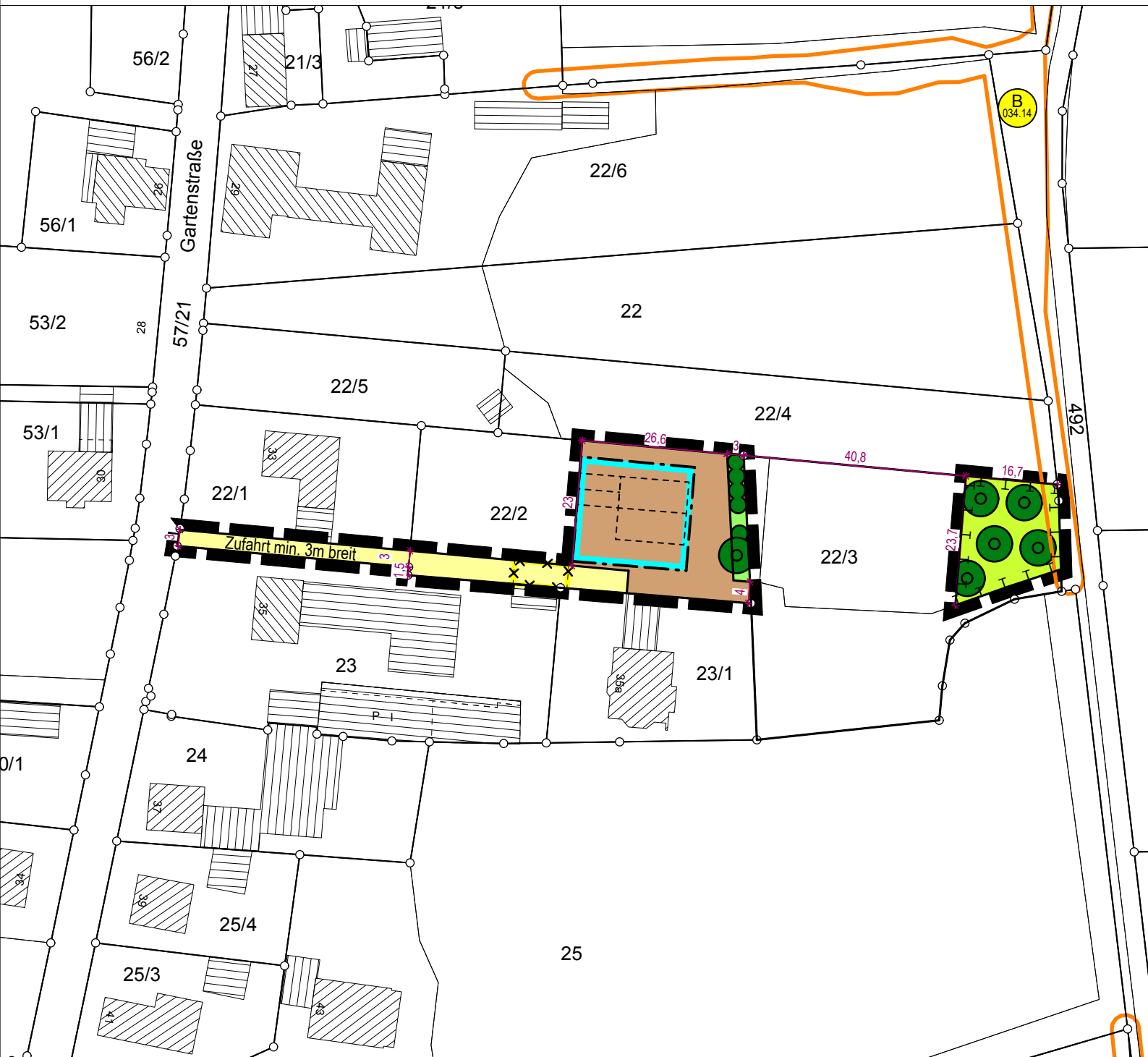
<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Präambel .....	5
1.1	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2	Geltungsbereich .....	5
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
1.4	In-Kraft-Treten .....	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
2.3	Abstandsflächen .....	6
3	Örtliche Bauvorschriften .....	6
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung) .....	6
4.1	Ausgleichsfläche .....	6
4.2	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	6
4.3	Artenliste .....	7
5	Hinweise .....	7
5.1	Immissionen .....	7
5.2	Altlasten .....	8
5.3	Bodenschutz .....	8
5.4	Denkmalschutz .....	8
5.5	Belange des Brandschutzes .....	9
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
5.6.1	Grundwasser/Schichtenwasser/Hochwassergefahrenflächen .....	9
5.6.2	Drainagen .....	10
5.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
5.6.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	10
5.6.5	Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage .....	10
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>11</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	11
2	Auslegung (Offenlegung) .....	11
3	Satzungsbeschluss .....	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	11
5	In-Kraft-Treten .....	11
<b>D</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>12</b>
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung .....	12
2	Wahl des Verfahrens .....	12
3	Planungsrechtliche Situation .....	13
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.2	überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.3	Abstandsflächen .....	13
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	13
5	Örtliche Bauvorschriften .....	13
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	14
7	Landschaft und Grünordnung .....	14
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000) .....	15
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) .....	16

<b>E</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
1	Allgemeines .....	17
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	17
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	17
4	Schutzgebiete/-ausweisungen“ .....	17
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen .....	18
5.1	Schutzgut Mensch.....	18
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	18
5.3	Schutzgut Boden.....	18
5.4	Schutzgut Wasser .....	18
5.5	Schutzgut Klima und Luft .....	18
5.6	Schutzgut Landschaft.....	18
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	18
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	19
7.1	Vermeidung und Minderung.....	19
7.2	Ausgleich.....	19
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring .....	19
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	19
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	19
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	19



# A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



- 1.455 m<sup>2</sup> Geltungsbereich Satzung
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Baugrenze
- 735 m<sup>2</sup> Baufläche inkl. Freifläche
- Rückbau von baulichen Anlagen

- 300 m<sup>2</sup> private Verkehrsfläche (Zufahrt)
- 69 m<sup>2</sup> private Grünfläche
- 350 m<sup>2</sup> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)
- Laubbäume/Gehölze zu pflanzen
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
- 6 Bemaßung

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Präambel**

Die Gemeinde Niederschönenfeld, 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 in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, 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. 22/1(TF), 22/2 (TF) und 22/3 (TF, Ausgleich) Gemarkung Feldheim.

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 Firshöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 12m 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 Baufläche zulässig.

### 2.3 Abstandsflächen

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

## 3 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer sowie asymmetrische Satteldächer im Verhältnis ein Drittel/zwei Drittel 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

Einfriedungen sind ohne Sockel mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

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

## 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

### 4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich im Geltungsbereich der Satzung und wird in der Planzeichnung dargestellt („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“).

Die Bepflanzung ist mit Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung durchzuführen. Die Arten/Sorten sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Zwischenbereiche der Ausgleichsfläche sind jährlich über eine zweischürige Mahd (frühestens ab 15.06. sowie ein weiteres Mal im September) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein und darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbezugssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

### 4.2 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

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.

### 4.3 Artenliste

#### **Bäume 2. Ordnung**

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

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

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

#### Apfel:

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

#### Birne:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

#### Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortneauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Ontario, 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 Lescovac

(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

#### **Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

## 5 Hinweise

### 5.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen 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.

Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. nach Aufforderung durch die zuständige Fachstelle im Landratsamt vom Bauherrn erforderliche Gutachten einzuholen und vorzulegen.

## 5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen 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).

## 5.3 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.

## 5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.<sup>1</sup>

Dennoch kann es zu eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmalen kommen, die der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### 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

---

<sup>1</sup>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 07.06.2021



## 5.5 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 Feuerwehrezufahrt 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 m betragen.

## 5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser/Hochwassergefahrenflächen

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,01 m bis 0,3 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch die Hochwasserschutzdeichlinie rechtseitig des Lechs wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). 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. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.



Abbildung 1: Hochwassergefahrenfläche HQextrem (hellblau) im Bereich der Einbezugssatzung, Darstellung unmaßstäblich, Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt – UmweltAtlas, Rubrik Naturgefahren

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des gefördert Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### 5.6.2 Drainagen

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

### 5.6.3 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 TREN OG (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.

### 5.6.4 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 Rückhaltmaßnahmen 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 abgeleitet 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.

### 5.6.5 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](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **02.08.2021** beschlossen, die Einbezugssatzung „Gartenstraße“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.08.2021 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **02.08.2021** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.08.2021 durch Aushang an den Amtstafeln** 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 Gemeinderat Niederschönenfeld hat mit Beschluss vom **06.12.2021** die Einbezugssatzung „Gartenstraße“ in der Fassung vom **02.08.2021, zuletzt geändert am 06.12.2021** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederschönenfeld, den **07.12.2021**

*Stefan Roßkopf*

Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



### 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 Gemeinderates vom **06.12.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den **07.12.2021**

*Stefan Roßkopf*

Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Einbezugssatzung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den **22.12.2021**

*Stefan Roßkopf*

Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister



## D BEGRÜNDUNG

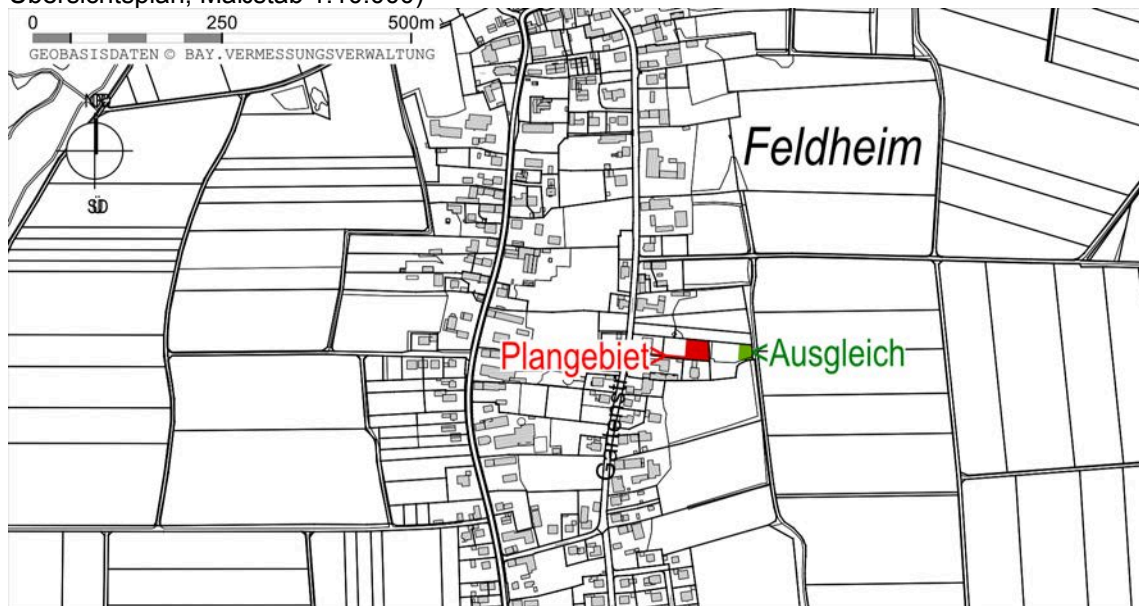
### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Flurnummer 22/2 (TF) Gemarkung Feldheim wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohngebäude und Garage gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Das Wohnhaus mit Garage soll dabei östlich/nördlich der bestehenden Bebauung errichtet werden und setzen 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 Gemeinde 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 Ortsteil.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Feldheim. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



### 2 Wahl des Verfahrens

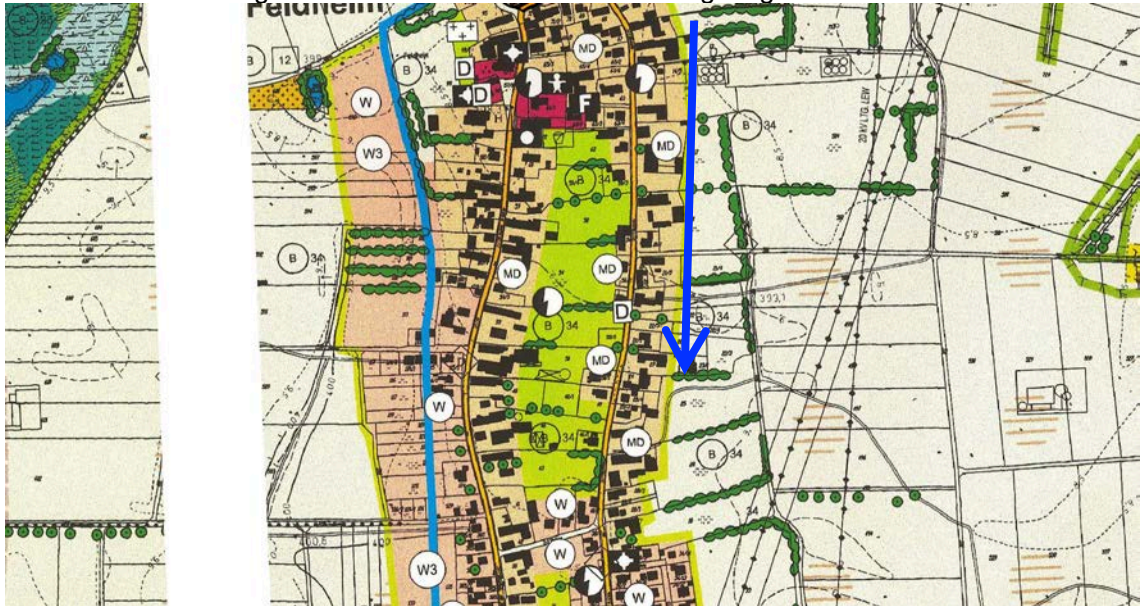
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000), sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.



### 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 ist ein 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 als Baufläche 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 verlaufende Gartenstraße erschlossen.

Die Zufahrt muss eine Breite von mindestens 3 m aufweisen. Dafür sind ggf. bauliche Anlagen zu entfernen damit die Feuerwehr eine ausreichende Zufahrt hat.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung 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 vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

## 7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den östlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Feldheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und im Osten einbindende Grünstrukturen vorgelagert sind.

Zur Durchgrünung und Gliederung werden Baumpflanzungen im Bereich der Baufläche festgelegt. Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt.

Die Lage der Ausgleichsfläche und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen tragen zu einer weiteren Aufwertung des Ortsrandes bei.

## 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).

### Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv gepflegte Grünfläche

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 landschaftseingliedernd erfolgt, aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ökologisch optimiert erfolgt und zudem Minderungsmaßnahmen durch die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge getroffen werden.

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

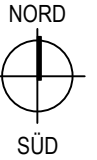
Die Eingriffsfläche beträgt 778 m<sup>2</sup> Baufläche und Verkehrsfläche neu. Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt **350 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**.

### Ausgleichsmaßnahme:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahme erfolgt planintern auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 22/3, Gemarkung Feldheim**. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

### 9 Lageplan: Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



**10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)**




Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

NORD



SÜD


 Geltungsbereich Satzung  
1.455 m<sup>2</sup>
 Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)  
gewählter Faktor 0,45 (Begründung siehe Textteil)  
778 m<sup>2</sup>
 Ohne (erneuten) Eingriff  
678 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland / Hausgarten ohne Eingrünung  
778 m<sup>2</sup>, ca. 53 % des Geltungsbereiches

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



## **E 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 die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden und dazugehörigen Garagen und Nebengebäuden 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/-ausweisungen<sup>2,3,4</sup>**

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 07.06.2021

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 07.06.2021

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 07.06.2021

## **5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz. Es handelt sich um einen bislang als intensiv gepflegter Garten genutzten Bereich, der z.T. auch mit Nebengebäuden bebaut ist und als Lagerfläche genutzt wird. Durch die Bebauung wird der Bereich der Gartennutzung verkleinert, jedoch bildet sich auch um die hinzukommenden Gebäude wieder ein neuer Gartenbereich, sodass sich insgesamt keine nachteilige Beeinträchtigung der Situation ergibt.

Somit lässt die Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

### **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Gartennutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Die vorhandenen Strukturen sind aufgrund ihrer z.T. geringen Wuchsgröße von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum. Allenfalls siedlungsbezogene Arten und Kulturfolger (z.B. Kohlmeisen oder Amseln) dürften hier annehmbare Bedingungen befinden. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren. Vielmehr wird durch Ausgleichsfläche ein zusätzliches Lebensraumangebot geschaffen, das Kleintieren und Gehölzbrütern geeignete Strukturen bietet. 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 unverbaubarer Gartenbereiche. 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 intern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 22/3 Gemarkung Feldheim 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 sehr 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 Feldheim 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**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Art. 8 BayDSchG) eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter als intensiv gepflegter Garten genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche 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
- Baumpflanzen gliedern den Baubereich und sorgen für eine Strukturanreicherung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

### **7.2 Ausgleich**

Der Ausgleich erfolgt planintern in Form einer Baumpflanzung.  
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 meisten Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch interne 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 eines Wohnhauses mit dazugehöriger Garage und Nebenanlagen. 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.