
GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Eppishofen – Östlich der Waldstraße“

Gmkg. Eppishofen

- A) VERFAHRENSVERMERKE**
- B) PLANZEICHNUNG**
- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- D) BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Altenmünster

Fassung vom 23.11.2023

Projektnummer: 23074

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	VERFAHRENSVERMERKE	4
B)	PLANZEICHNUNG	5
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	7
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	7
§ 4	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
§ 6	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 7	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	10
§ 8	Ver- und Entsorgung	10
§ 9	Bodenschutz und Grünordnung	10
§ 10	Naturschutzfachlicher Ausgleich	11
§ 11	Inkrafttreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	13
2.	Niederschlagswasser	13
3.	Immissionsschutz	14
4.	Denkmalschutz.....	15
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6.	Abwehrender Brandschutz	16
D)	BEGRÜNDUNG	17
1.	Anlass der Planung.....	17
2.	Beschreibung des Planbereiches	17
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	18
4.	Rechtsverbindliche Bauleitplanungen	19
5.	Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	19
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
7.	Ver- und Entsorgung	21
8.	Belange des Umweltschutzes.....	21
9.	Energie.....	22
10.	Denkmalschutz.....	23
11.	Flächenstatistik	23

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ der Gemeinde Altenmünster gilt die von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.11.2023. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzung besteht aus:

- A) Verfahrensvermerke
- B) Planzeichnung in der Fassung vom 23.11.2023 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2023 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 23.11.2023

A) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2023 die Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ in der Fassung vom 23.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, __.__.2023

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Altenmünster, __.__.2023

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ 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.

Altenmünster, __.__.2023

.....

Florian Mair
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

△ E	o
GRZ 0,4	III (II+D)
WH 1 = 4,0 m WH 2 = 6,5 m	GH = 9,5 m

△ E	Nur Einzelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
GRZ	Höchstzulässige Grundflächenzahl
III (II+D)	Höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen
WH	Höchstzulässige Wandhöhe
GH	Höchstzulässige Gesamthöhe

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

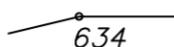
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

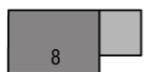
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

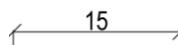
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Mögliche Lage der geplanten Haupt-/Nebengebäude

 Bemaßung in Meter

 Amtlich kartierte Biotope (außerhalb des Plangebets)

 Bestehende Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung (B) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:

a) Vollgeschosse	(VG)	max. III (II+D; UG+EG+DG)
b) Wandhöhe, Hangoberseite	(WH 1)	max. 4,0 m
c) Wandhöhe, Hangunterseite	(WH 2)	max. 6,5 m
d) Gesamthöhe	(GH)	max. 9,5 m
2. Bei der Geschossigkeit III (II+D; UG+EG+DG) muss sich das erste Vollgeschoss zwingend im Untergeschoss und das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe an der Hangoberseite (WH 1) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand; dieser muss mind. 0,25 m und darf max. 0,65 m über dem natürlichen Gelände an der Hangoberseite liegen.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die mit einem Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch nicht im gemäß der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen und -neigungen

Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 48° auszuführen. Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch mit einem Flachdach von 0° - 5° ausgeführt werden.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Fl.Nr. 105) eine Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Fahrbahndecke nicht überschreiten. Zudem wird auf § 10 (2) 3.c) hingewiesen.
2. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m über der Geländeoberfläche herzustellen
3. Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein oder Stabgitterzäune mit einem durchgehenden Sichtschutz) sind generell nicht zulässig.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung des Grundstücks und des Gebäudes sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK FFB UG an der Hangunterseite bzw. bis zur OK FFB EG an der Hangoberseite zulässig. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

- (1) Das anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das gering verschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter oder Rasen.

(2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. ein Obstbaum (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten und ungefüllte Sorten zu pflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

(3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von insgesamt 381 m² bereitzustellen.

(2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 634 der Gmkg. Eppishofen der Gemeinde Altenmünster.

1. Entwicklungsziel:

Herstellung eines Krautsaums (Schmetterlings- und Wildbienensaum)

2. Herstellungsmaßnahmen:

Die gesamte Ausgleichfläche ist mit der Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ aus der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen.

3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

a) Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im September oder März/April. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen; die Brachstreifen müssen jährlich wechseln. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Wenn die Pflanzen des Saums ausfallen, wird eine Nachsaat, ggf. nach einigen Jahren, erforderlich.

b) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

c) Die Grenzen der Ausgleichfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen. Eine Einfriedung der Ausgleichfläche ist nicht zulässig.

(3) Die unter § 10 (2) 2 festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind entsprechend dem gezeichneten städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der genehmigten Baumaßnahme umzusetzen.

- (4)** Die unter § 10 (2) 2 und 3 festgesetzten Herstellungs-, Fertigungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen, zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

- (5)** Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, StU mind. 10 - 12 cm (Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten und ungefüllte Sorten

- *Malus domestica spec.* Zierapfel
- *Prunus avium spec.* Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
- *Prunus domestica spec.* Pflaume
- *Pyrus communis spec.* Gemeine Birne

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Niederschlagswasserversickerung

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

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 TRENNOG (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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind 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“ zu beachten.

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

2.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse (einschl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.3 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet 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 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden:

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

- 45 dB(A) / 4 m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel 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.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen wird. 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Altlasten

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

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen

5.2 Vorsorgender 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.

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

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. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eppishofen – Östlich der Waldstraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Einzelhaus am östlichen Ende der Waldstraße. Mit der Baurechtschaffung soll Wohnraum für Einheimische bzw. Nachgeborene geschaffen werden, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert.

Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eppishofen einzu beziehen.

Das geplante Baugrundstück wird über die bestehende und asphaltierten landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr 105, der an die Waldstraße angebunden ist, erschlossen. Die verkehrstechnische Anbindung ist damit sichergestellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von etwa 1.653 m² (rd. 0,17 ha) aufweist, umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 634 der Gmkg. Eppishofen; davon entfallen ca. 1.270 m² auf die Fläche, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, und ca. 383 m² auf die erforderliche Ausgleichsfläche.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Eppishofen südöstlich der Waldstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 105, der die Zuwegung zur Waldstraße darstellt, mit nördlich anschließenden, dichten Gehölzbestand (kartiertes Biotop),
- im Osten durch dichten Gehölzbestand im Landschaftsschutzgebiet
- im Süden durch Grünlandflächen mit Baumbestand sowie einem Nebengebäude und
- im Westen durch Wohnbebauung.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

4. RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNGEN

An die vorliegende Einbeziehungssatzung schließen keine Bauleitpläne an.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Südosten von Eppishofen durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den asphaltierten landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.Nr. 105, der das Baugrundstück an die Waldstraße anbindet.

Innerhalb des Baugrundstücks ist die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen; hierfür wurde eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) mit den Ausmaßen 12 m x 12 m festgesetzt. Die aktuelle Planung sieht vor die Garage innerhalb der Baugrenze als gebäudeintegrierte Garage im Untergeschoss des Gebäudes zu errichten. Um den Eigentümern dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, wurden Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Anlehnend an die umgebende Wohnbebauung wurden für das zulässige Einzelhaus ein mittelsteil bis steil geneigtes Satteldach, maximal zwei Wohnungen und maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Um dem nach Süden hin ansteigendem Geländeverlauf Rechnung tragen zu können, wurde hinsichtlich der festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen zwingend vorgegeben, dass sich das erste Vollgeschoss im Untergeschoss und das dritte Vorgeschossen im Dachgeschoss befinden müssen. Diese

Absicht wird zudem durch die Festsetzung von unterschiedlich hohen Wandhöhen an der Hangoberseite und der Hangunterseite unterstrichen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur fortgeführt sowie der Lage am Ortsrand und der Topographie Rechnung getragen werden.

Da das Grundstück Richtung Norden, Osten und Süden durch dichte Gehölzstrukturen bereits wirksam eingegrünt ist, wurde auf die Festsetzung einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung verzichtet. Um aber den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten und auch innerhalb des künftigen Baugrundstücks ein Mindestmaß an Bepflanzung sicherstellen zu können, wurden Baumpflanzungen in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt. Zudem trägt auch die festgesetzte Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes zur Einbindung in das Landschaftsbild bei.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Die zu überplanende Fläche, die in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden wird, stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand dar; es ergibt sich somit eine Einstufung in Kategorie I. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,4 ist von Typ A bei der Eingriffsschwere auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3-0,6 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Anpflanzung von Laub-/Obstbäumen, Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 1.270 m² (Gesamtfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird) und einem Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 381 m².

Der Ausgleich erfolgt im östlichen Plangebiet auf einer 381 m² großen Teilfläche. Die derzeit als Grünland genutzte Fläche soll künftig als Kraussaum ausgebildet werden und damit einen Übergang zur östlich des Felsweges angrenzenden Gehölzstruktur schaffen.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und die Umsetzung der textlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zwischen der Gemeinde Altenmünster und dem Eigentümer des Ausgleichflächengrundstücks.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit; mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besteht die Verpflichtung zur Anlage und zum Erhalt der Ausgleichsfläche auch bei einem Verkauf des Grundstücks.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Neubebauung kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Abfallentsorgung wird über die ‚Waldstraße‘, an der die Müllbehälter zur Entleerung bereitzustellen sind, sichergestellt.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei Aufstellung von Einbeziehungssatzungen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung beschrieben und bewertet.

8.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der umgebenden Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang des ca. 70 m nördlich verlaufenden Leiergrabens, der bereits durch die Wohnbebauung nördlich der Waldstraße begrenzt wird. Nachdem mit Umsetzung der Planung lediglich Baurecht für ein Einzelhaus geschaffen wird, sind die mit der zu erwartende Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

8.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Einzelhaus am südöstlichen Ortsrand von Eppishofen. Obwohl der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche und nicht als Wohnbaufläche darstellt, kann die beabsichtigte bauliche Entwicklung aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung, die sich in das Umfeld integriert und bereits über einer Erschließung verfügt, als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar betrachtet werden.

8.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Durch die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar über den Bestand hinaus zusätzlich beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen wiedereinstellen.

8.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg

werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Unmittelbar an die bestehende Zuwegung Fl.Nr. 105 grenzen nördlich das amtlich kartierte Biotop „Gehölzstrukturen südöstlich Eppishofen“ (7529-0060-012) und östlich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an; weder das Biotop noch das Landschaftsschutzgebiet werden durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Eppishofen und schließt im Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da im Norden, Osten und Süden zahlreiche Gehölz-/Heckenstrukturen anschließen, die von der Planung nicht berührt sind, und das Gelände zudem Richtung Süden steil ansteigt, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedingt durch die kleinteilige Neubebauung ausgeschlossen werden.

8.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbeeinträchtigung befürchten lassen.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim

baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Bereich der zu überplanenden Fläche kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Da in einer Entfernung von etwa 200 m nordwestlich des Plangebiets das Bodendenkmal D-7-7529-0004 „Ringwall des Frühmittelalters“ (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) verzeichnet ist, wird auf Pkt. 4 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	1.653 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche, die in den Innenbereich eingezogen wird davon: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) 	1.272 m ² 144 m ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichfläche 	381 m ²