

Markt Zusmarshausen
Landkreis Augsburg



Einbeziehungssatzung Nr. 62
„Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 28.10.2021

Zur besseren Lesbarkeit sind die Änderungen / Ergänzungen im Vergleich zum Stand „Entwurf 28.10.2021“ farblich (gelb) hervorgehoben.

Fassung vom:

17.06.2024

22.11.2024

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG, Kissing
3+Architekten, Augsburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Ziele der Planung	5
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.	Erschließung	9
4.1	Verkehr	9
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	9
4.4	Energieversorgung	10
4.5	Telekommunikation	10
4.6	Abfallbeseitigung	10
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	11
5.1	Ausgangssituation	11
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung	11
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz	12
5.4	Artenschutz	13
6.	Immissionen	14
7.	Altlasten	18
8.	Überflutungen infolge von Starkregen	18
9.	Denkmalschutz	19
10.	In-Kraft-Treten	20

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal nördlich der Godelstraße (Kreisstraße A4) in der Ortslage Gabelbach ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 2 der Gemarkung Gabelbach ist demzufolge planungsrechtlich aktuell nicht möglich.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Grundstückseigentümer strebt zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung dieser Fläche für ein weiteres Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) an. Die Erschließung für das neue Wohngebäude kann über die anliegende Godelstraße (Kreisstraße A 4) gewährleistet werden. An das Grundstück Flur Nr. 2 der Gemarkung Gabelbach können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise es liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2, Gemarkung Gabelbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Gabelbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Gabelbach gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Herstellungs- und Ausbaubeiträgen etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13

BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Zusmarshausen stellt das Grundstück Flur Nr. 2, Gemarkung Gabelbach, als Grünfläche dar.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP des Marktes Zusmarshausen © Markt Zusmarshausen 2021

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem hierfür auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar südlich sowie im westlichen Teil des Satzungsgebietes bereits vorhandenen Wohn- und gemischten Bebauung.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine bislang als privates Gartengrünland genutzte Fläche auf bewegtem Gelände. Die Einbeziehungsfläche steigt von einem Höhenniveau von etwa 462 m ü. **NHN** im Bereich der Godelstraße im Süden bis auf ein Höhenniveau von etwa 471 m ü. **NHN** im nördlichen Randbereich an. Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze findet sich bereits einiger Gehölzbestand unterschiedlichsten Alters und Ausprägung. Im westlichen Teil des Grundstücks existiert bereits ein Wohnhaus mit Garage. Außerdem befindet sich im östlichen Teil der Einbeziehungsfläche noch eine weitere bauliche Anlage (Nebengebäude).

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten und Westen durch private Gartenbereiche mit einigem Gehölzbestand,
- im Süden durch bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 2 der Gemarkung Gabelbach befindet sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ soll eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) planungsrechtlich gesichert werden.

Eine bauliche Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung Nr. 62 ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch erst zulässig, wenn die nachfolgend dargestellte Drainage auf dem nördlichen Grundstück Flur Nr. 483 der Gemarkung Gabelbach umgesetzt und nachweislich funktionsfähig ist.

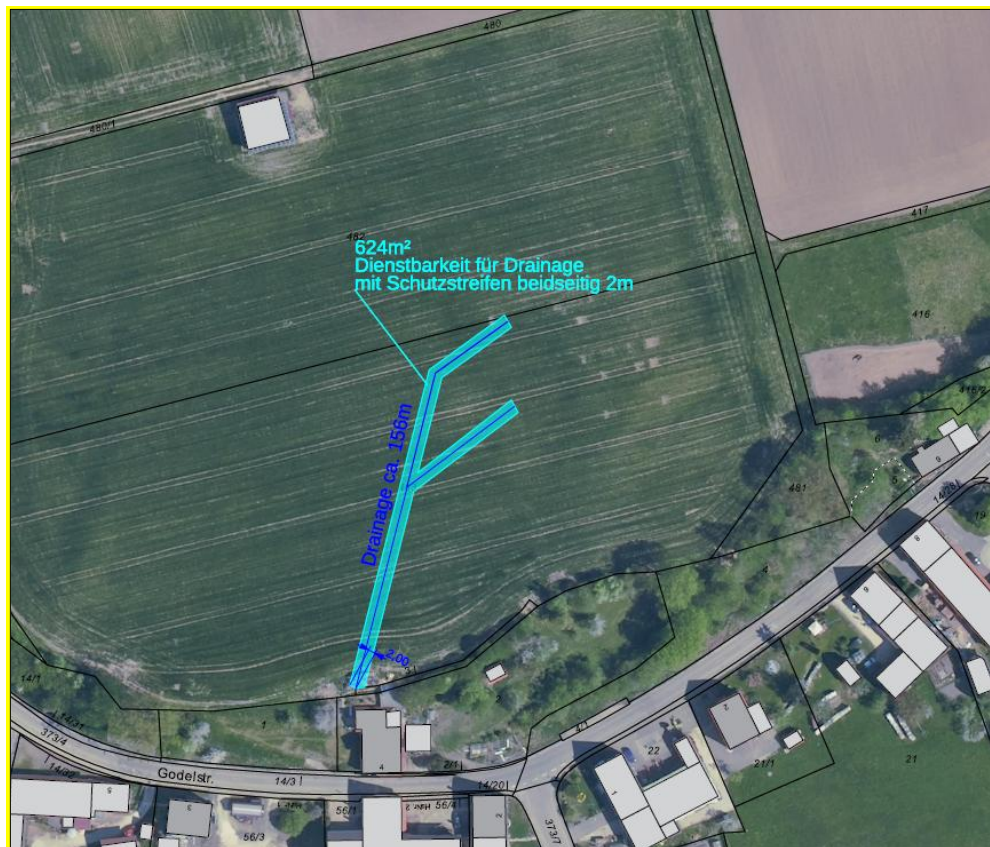


Abb. 3: Darstellung der Drainage auf Flur Nr. 483 der Gemarkung Gabelbach

Der Markt Zusmarshausen übernimmt die Planung und die Durchführung dieser Maßnahme. Der Markt hat bereits mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke einen Vertrag abgeschlossen, welcher die Durchführung der Maßnahmen sichert.

Diese Bedingung ist erforderlich, nachdem ohne Umsetzung dieser Maßnahme (Drainage) für das Satzungsgebiet kein angemessener Schutz vor Hangwasser infolge von Starkregenereignissen gewährleistet werden kann.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur zulässigen Höhenlage der Gebäude ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit des neu geplanten Baukörpers an dem baulichen Bestand der bereits vorhandenen, umgebenden Bebauung. Um in dem topographisch stark bewegten Bereich des künftigen Ortsrandes Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet für die einzelnen Baufelder konkrete Erdgeschossfertigfußbodenhöhen über Normalhöhennull festgesetzt (464,50 m ü. NHN in Baufeld 1; 462,00 m ü. NHN in Baufeld 2). Darüber hinaus wird die

Firsthöhe des neu geplanten Gebäudes im Einbeziehungsgebiet auf maximal 474,98 m ü. **NHN** begrenzt, um eine verträgliche Integration in die umgebenden Baustrukturen gewährleisten zu können. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes wird entsprechend dem Bestand mit 472,05 m ü. **NHN** festgelegt.

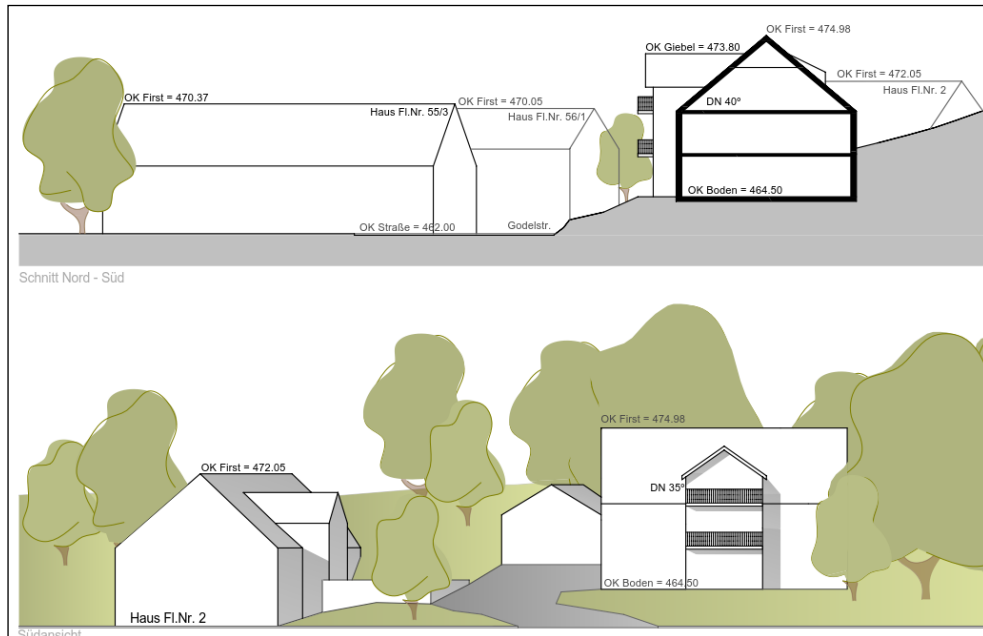


Abb. 3: Ansichten / Schnitte geplantes Gebäude © 3+architekten 2021

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann auf der einbezogenen Fläche eine **Wohnbebauung** sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestgehend an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen nördlichen Ortsrand von Gabelbach angemessen Rechnung trägt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzendem Landschaftsraum wird im Satzungsgebiet pro Wohngebäude jeweils ein kleinteiliges Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung orientiert sich an den vorhandenen Baustrukturen der Umgebung und stellt künftig eine lockere Überbauung des neuen Siedlungsrandes von Gabelbach sicher. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports auf den einzelnen Grundstücken, werden neben den Baufenstern für die Hauptgebäude (Wohngebäude) auch die Flächen für eine Umsetzung von Garagen und Carports auf den jeweiligen **Grundstücksflächen** konkret verortet. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen am künftigen Ortsrand von Gabelbach wird damit

ausgeschlossen. Eine Verortung offener Stellplätze wird hingegen als nicht erforderlich gesehen. Mit der gewählten klaren Verortung von relativ kleinteiligen Baustrukturen auf den einzubeziehenden Grundstücken kann künftig eine verträgliche, ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden. Dieser Zielrichtung trägt auch die getroffene Beschränkung zu Nebengebäuden (maximal 1 Nebengebäude bis 75 m³ umbauter Raum je Hauptgebäude) Rechnung.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und Dachneigung (40° - 43°) kann sichergestellt werden, dass sich künftige Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen (s. Abb. 3).

Die Festsetzungen für künftige Dachaufbauten in Baufeld 1 (Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge, einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Dachneigung von 35°-45°) sind erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Dachlandschaft des neuen Wohngebäudes und damit auch eine optisch geordnete, auf den Bestand der Umgebung abgestellte Abrundung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Gabelbach gewährleisten zu können. Die Zulässigkeit einer Schleppgaube mit einer Dachneigung von 25° und einer Breite von maximal 3,0 m auf der Nordseite des Gebäudes in Baufeld 1 trägt den technischen Anforderungen der vorliegenden Objektplanung (Aufzugsüberfahrt) in diesem Bereich Rechnung. Für das Bestandsgebäude in Baufeld 2 werden Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebel) generell zugelassen. Damit reagiert die Planung auf den hier bereits vorhandenen Bestand an Dachaufbauten.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude (Einzelhaus maximal 2 WE, Doppelhaushälfte maximal 1 WE) soll eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur verhindert werden. Die Vorgabe orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Satzungsgebiet bzw. dessen Umfeld.

Durch die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass im Satzungsgebiet künftig nur Gebäudestrukturen entstehen können, die auch für die umgebende Nachbarschaft typisch sind. Eine Entwicklung von Reihenhäusern oder sonstigen Hausgruppen ist damit im Satzungsgebiet generell ausgeschlossen.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in

Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Bebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des überplanten Grundstückes Flur Nr. 2, Gemarkung Gabelbach, für den motorisierten Individualverkehr wird auch weiterhin über die unmittelbar anliegende Godelstraße (Kreisstraße A4) sichergestellt.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Einbeziehungsbereiches kann durch Anschluss an das in den unmittelbar benachbarten Straßen bereits anliegende Rohrnetz abgesichert werden. Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Einbeziehungsbereiches kann über den in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Mischwasserkanal sichergestellt werden. Bei der Reinigung von Photovoltaik-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet wurden von der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH (Sickerversuch, Projekt-Nr. 1365.22 vom 23.05.2022) im Auftrag des Grundstückseigentümers an zwei Baggerschürfen im Bereich des Satzungsgebietes Versickerungsversuche durchgeführt. Diese Versickerungsversuche wurden soweit als möglich am tiefsten Punkt des Grundstückes durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Versuche sind die im Satzungsgebiet anstehenden Böden als durchlässig anzusehen. Auf Grundlage der ermittelten Ergebnisse empfiehlt der Gutachter künftig von einem Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $k = 1 \times 10^{-5}$ m/s auszugehen. Die Ergebnisse des Sickerversuches bestätigen auch die Erfahrungen aus den bereits in der Vergangenheit durchgeführten Bauvorhaben in der umliegenden Nachbarschaft. Demzufolge ist das im Satzungsgebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser künftig möglichst breitflächig vor Ort zur Versickerung zu bringen (Mulden, Rigolen etc.). Für die erlaubnisfreie Versickerung von

gesammeltem Niederschlagswasser sind generell die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

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. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden. In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes Gabelbach mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Telekommunikation

Der Markt Zusmarshausen ist durch Telekommunikationsanlagen des örtlichen Betreibers erschlossen. An dieses Netz kann auch der Einbeziehungsbereich angeschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg über die anliegende Godelstraße durchgeführt.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Das Einbeziehungsgebiet befindet sich, wie die Gesamte Ortslage Gabelbach, innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes, welches sich etwa 250 m westlich des Einbeziehungsgebietes erstreckt.

Darüber hinaus sind für das Satzungsgebiet im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (Gartennutzung, unmittelbar angrenzende bauliche und landwirtschaftliche Nutzung) nur geringen Wertigkeit des am Ortsrand gelegenen Einbeziehungsbereichs führt die geplante Errichtung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist im Zuge der Überbauung des Areals auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzung ist der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch für die Wohnnutzung geeignet.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Bebauung am westlichen Ortsrand gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 2, Gemarkung Gabelbach, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der baulichen Entwicklung des Grundstückes Flur 2 in Gabelbach auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um eine bislang größtenteils als Gartenland genutzte Fläche ohne besondere Wertigkeit. Bislang haben sich in dem künftig für eine Bebauung vorgesehenen Bereich keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen gebildet. Die überplanten Flächen sind daher größtenteils als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Einbeziehungsgebiet nach der voraussichtlich überbauten Fläche beurteilt. Anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist für das Satzungsgebiet von einer Grundflächenzahl von $< 0,35$ auszugehen und somit von einem nur niedrigen Versiegelungsgrad, was dem Typ B („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) entspricht.

Daraus ergibt sich die **Beeinträchtigungsintensität B I**.

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist somit von einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 auszugehen. Dieser Faktor kann durch Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens entsprechend verschoben werden. Durch die künftig großzügig ausgelegten Gartenflächen, die **geplante** Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, eine gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung und einer angemessenen Durchgrünung im Bereich der Einbeziehungsfläche ist aus Sicht der Gemeinde eine merkliche Minimierung der Beeinträchtigungen auf dieser Fläche möglich. Daher wird für den Einbeziehungsbereich ein Faktor von 0,2 in Ansatz gebracht. Demzufolge ergibt sich für die überplante Grundstücksfläche/Einbeziehungsfläche (Gesamtfläche ca. 1500 m²) ein Ausgleichsbedarf von 300 m² (0,2 x 1500 m²).

Die naturschutzrechtliche Kompensation der mit der Einbeziehungssatzung Nr. 62 verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird auf einer mindestens 300 m² großen Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 545, Gemarkung Steinekirch, umgesetzt, die der Einbeziehungssatzung auch planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 2 der Planzeichnung). Auf dieser Fläche wird eine in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehende Gehölzinsel aufgegriffen und durch Pflanzung neuer Bäume und Sträucher innerhalb der Ausgleichsfläche weitergeführt und abgerundet. Ziel ist die Entstehung einer Gehölzinsel mittlerer bis trockener Standorte mit stufig aufgebauten Randbereichen.

Die Sicherung dieser Fläche (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) und die Herstellung der hierauf vorgesehenen naturschutzfachlichen Maßnahmen wird ergänzend auch noch im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (Gartenfläche) ist insbesondere mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten und ggf. Kleinsäugetieren zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Da im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche bereits vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6. Immissionen

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärm- und Geruchsimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz im Plan-/Satzungsgebiet erfüllt wird.

Südlich des Satzungsgebietes verläuft die Kreisstraße A4 und weiter südlich die Bahnlinie Augsburg - Ulm. Des Weiteren befinden sich südlich der Kreisstraße gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe.

Infolge dieser Emissionsquellen wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der sich hieraus ergebenden Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-047-G01-01" mit dem Datum 17.05.2022 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) maßgeblich.

Hinweis: Nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen fallen gemäß Ziffer 1 Absatz c) der TA Lärm nicht in deren Anwendungsbereich. Zur Ermittlung und Darstellung der Lärmbelastung durch diese Anlagen (gewerbliche - und landwirtschaftlichen Betriebe) im Bauleitplanverfahren wird die TA Lärm als Erkenntnisquelle herangezogen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechen den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, welche die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung widerspiegeln.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen sind die Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft maßgeblich.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Lärmemissionen der Landmaschinen-Reparaturwerkstatt, Metallbau (Fl.-Nr. 22), der Lager- und Abstellflächen (Fl.-Nrn. 55, 55/1 und 55/2) und des landwirtschaftlichen Betriebes

(Fl.-Nr. 56/1) im Plangebiet der Einbeziehungssatzung (Schutzwürdigkeit: Dorfgebiet) die Orientierungswerte, welche den Immissionsrichtwerten der TA Lärm entsprechen, eingehalten werden.

Die Lärmimmissionen der genannten Betriebe führen zu keinen unzumutbaren Immissionen.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch werden demnach erfüllt.

Bewertung der Geruchsimmissionen

Aktuell liegt im relevanten Umfeld des Satzungsgebietes keine Nutztierhaltung vor. Es sind jedoch ältere Genehmigungen vorhanden, welche eventuell eine Nutztierhaltung auf den Grundstücken Flur Nrn. 22 sowie 56/1 zulassen würden. Schädliche Umwelteinflüsse durch mögliche Geruchsimmissionen auf dem Grundstück Flur Nr. 22 wurden seitens des Landratsamtes in einer Stellungnahme bereits ausgeschlossen.

Die Geruchsimmissionen, durch eine erneute Nutzungsaufnahme der Nutztierhaltung auf dem Grundstück Flur Nr. 56/1 sind bereits durch die in dessen Umfeld bestehenden Immissionsorte beschränkt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es im Satzungsgebiet zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen kommt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch werden erfüllt.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden des westlichen Baufeldes (Baufeld 2) überschritten. An den der Straße abgewandten Fassaden sowie am östlichen Baufeld (Baufeld 1) werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) in der Einbeziehungssatzung festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Teilplan 3) ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen,

- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 13 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen generell so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein „Wegorientieren“ oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmungen in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben

Es wurde in der Einbeziehungssatzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch eine ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Satzungsgebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Einbeziehungssatzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung erfolgt direkt auf die Kreisstraße A 4. Hier erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der

allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit für die im Satzungsgebiet geplanten Wohngebäude wird die eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der tatsächlichen Situation mit benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben, so dass diese Festsetzung nur klarstellend erfolgt. Die Gemeinde hätte die Satzung somit auch ohne diese Festsetzung erlassen.

Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der getroffenen Festsetzungen (Schalldämm-Maße, nicht öffnbare Fenster usw.) erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Wenn ein Genehmigungsverfahren eingereicht wird, so kann die Kommune hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Kommune insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, wenn sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplanes) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Unabhängig davon ist für alle Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes ohnehin ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

7. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbe-
reich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern grundsätzlich jederzeit zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Überflutungsereignisse beginnt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung. Nach den Ergebnissen eines Hochwasserschutzkonzeptes (Konzept vom

15.03.2016) zu Hochwasserschutzmaßnahmen am Godelbach ist auch im Satzungsbereich generell mit wild abfließendem Wasser von dem oberhalb liegenden Gelände zu rechnen. Infolge der im Hochwasserschutzkonzept dargestellten Gefahr bei Starkregenereignissen hat der Markt Zusmarshausen zusammen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zwischenzeitlich ein Gesamtkonzept zur Verbesserung der Hangwasser-Situation im Bereich des Ortsteiles Gabelbach erarbeitet. Demnach sollen auf den nördlich des Satzungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen mehrere Drainagen sowie ein Grünstreifen und Pflweg entlang deren südlicher Begrenzung geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen kann nachweislich ein wirksamer Schutz des Ortsteiles Gabelbach und damit auch des Satzungsgebietes vor Hangwasser bei Starkregen-Ereignissen sichergestellt werden, so dass im Satzungsgebiet selbst keine besonderen baulichen Maßnahmen zu treffen sind. In dem zwischen dem Markt Zusmarshausen und dem Grundstückseigentümer des Satzungsgebietes abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden entsprechende vertragliche Regelung zur Herstellung und Pflege eines Teiles dieser Drainagen (Bestellung Dienstbarkeit etc.) aufgenommen. Zudem ist eine bauliche Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung Nr. 62 solange unzulässig bis diese Drainage baulich umgesetzt und nachweislich funktionsfähig ist.

9. Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Zwei bekannte Bodendenkmäler befinden sich jedoch etwa 200 Meter südöstlich des Einbeziehungsgebietes. Hierbei handelt es sich um einen Burgstall des Mittelalters (Aktennummer D-7-7629-0007) sowie um mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Gabelbach und ihrer Vorgängerbauten (Aktennummer D-7-7629-0009). Demzufolge ist auch für das Satzungsgebiet generell von einer hohen archäologischen Relevanz auszugehen.

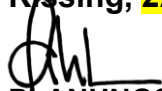
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 22.11.2024



PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Arnold Consult AG

3+Architekten glogger.müller.blasi