



GEMEINDE BIDINGEN

Einbeziehungssatzung

„ANGERWEG II“ in Bernbach

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
Endfassung:

15.01.2025
02.07.2025

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten

Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 9010074
mail@vogl-kloyer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Topographie	3
2.	Planerische Zielsetzung	4
3.	Denkmalschutz	4
4.	Verfahren	4
5.	Grünordnerische Zielsetzung und Belange	4
6.	Umweltschutz	5
7.	Immissionsschutz	5
8.	Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser	5

Anlagen

Umweltbericht

Sickertest Lageplan

Sickertest EZG 1

Sickertest EZG 2

Berechnung von Anlagen zur Versickerung

Lageplan Fließweganalyse

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bidingen beabsichtigt im östlichen Bereich des Angerweg II, auf einer Fläche von ca. 4.459 m² der Teilflächen der Flurstücke Nr. 297 und 298, Gemarkung Bernbach, den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zweck der Satzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung für eine vertragliche bauliche Nutzung und Ortsrandgestaltung.



Luftbild unmaßstäblich

1.2 Lage und Topographie

Die einzubeziehende Teilfläche der Fl.Nr. 297 grenzt im westlichen und südlichen Bereich an eine bestehende Bebauung. Die einzubeziehende Teilfläche der Fl.Nr. 298 grenzt im Norden, Westen und Süden an eine bestehende Bebauung. Im Osten grenzen beide Teilflächen an landwirtschaftliche Flächen.

Die einzubeziehende Fläche weist ein Ost – Westgefälle von ca. 3,0 m auf. In Nord-Süd-Richtung weist das Gelände nahezu kein Gefälle auf.

2. Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff sollen die von der angrenzenden, bestehenden Bebauung geprägten, aber noch im Außenbereich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 297 und 298 am Angerweg II, Gemarkung Bernbach, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Um die geplanten Parzellen nicht zu sehr in den Außenbereich zu konzipieren, hat der Gemeinderat Bidingen beschlossen die Flächen in die Planung mit einzubeziehen.

Die Baugrenzen sollen den Gebäudestandort festschreiben, bilden einen städtebaulichen Lückenschluss zur bestehenden Bebauung und schließen an der Ostseite mit der bestehenden südlichen Bebauung ab.

Die Baugrenze wurde etwas großzügiger gewählt um bei der Planung mehr Spielraum zu ermöglichen.

Um aber dennoch die landwirtschaftliche Fläche im nordöstlichen Bereich nicht einzuschränken und weiter in den Außenbereich zu verschieben (Nähe zur aktiven und bestehenden Hofstelle) soll die landwirtschaftliche Fläche, welche an den östlichen Freibereich angrenzt (ca. 493 m²) weiterhin erhalten bleiben.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

4. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

5. Grünordnerische Zielsetzungen und Belange

Der Einbeziehungsbereich umfasst intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland und liegt eingebettet in bestehende Wohnbauflächen bzw. stellt eine geringe Erweiterung am Ortsrand dar. Er ist auch aufgrund der Topographie nicht weit einsehbar. Die Satzung enthält eine Ortsrandeingrünung und Festsetzungen zur Durchgrünung mit Bäumen.

6. Umweltschutz

Es wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl+Kloyer, Weilheim verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

7. Immissionsschutz

Südwestliche Landwirtschaft (Flurnummer 327/2)

Aus einem genehmigtem Bauantrag vom April 2025 geht hervor, dass der Stallbereich bereits als Wasch- und Technikraum genutzt wird. Der Frontbau des Anwesens wurde im Jahr 2024 vollumfänglich renoviert. Letztmalig weisen Pläne aus dem Jahr 1965 (Hoferweiterung) und dem Jahr 1966 (Jauchegrube) auf eine landwirtschaftliche Nutzung hin. Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegen keine Informationen über eine landwirtschaftliche Nutzung und keine Tierplatzzahlen vor. Die Landwirtschaft wird seit mindestens 40 Jahren nicht mehr genutzt, wodurch auch die genehmigte Nutzung verwirkt ist. Eine Verzichtserklärung, als auch eine Beurteilung nach TA Geruch ist nicht notwendig.

Südöstliche Landwirtschaft (Flurnummer 327/3)

In der südöstlich gelegenen Landwirtschaft befinden sich aktuell 185 Stück Färsen (Jungrinder) mit einem GV-Faktor (Großvieheinheiten) von 0,6. Der Abstand zwischen geplantem Baufenster auf der Flurnummer 297 und dem nächstgelegenen relevanten landwirtschaftlichen Gebäude beträgt ca. 89 m.

8. Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Da sich das Plangebiet jedoch auf einem in Richtung Westen fallenden Gelände befindet, ist mit geringen Abflussmengen bei Starkregenereignissen zu rechnen. Geeignete Maßnahmen werden auf Basis der Sickertests des Ingenieurbüros Wagner vom 29.04.2025 und aufgrund der Berechnung von Anlagen zur Versickerung vom 29.04.2025 sowie der Auswertung der Fließwege vom 26.06.2025 des Ingenieurbüros Koch, Kempten in den textlichen Festsetzungen und im Planteil festgesetzt.

Gemeinde Bidingen, den

Franz Martin
Erster Bürgermeister