



GEMEINDE BIDINGEN

Einbeziehungssatzung

„ANGERWEG II“ in Bernbach

Schongau, den
geändert:
Endfassung:

15.01.2025
02.07.2025

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER & PARTNER
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

A) Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich am Angerweg II, Gemarkung Bernbach der Gemeinde Bidingen

Die Gemeinde Bidingen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs Angerweg II, Gemarkung Bernbach, durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Einbeziehungssatzung).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Angerweg II“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Seite 8 dieser Satzung).

§ 2 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Angerweg II“ der Gemarkung Bernbach, Gemeinde Bidingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die vom Geltungsbereich erfassten Teilflächen der Flurstücke 297 und 298, Gemarkung Bernbach, werden in den im Zusammenhang bebauten Bereich Angerweg II gemäß § 34 Abs. 4 einbezogen.
2. Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:
3. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Fläche ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (vorwiegend heimische Arten gem. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 10 m Länge der Grundstücksgrenze sind mindestens ein Baum 3. Ordnung (kleinkroniger Baum) und 4 Sträucher mittlerer Wuchsstärke zu pflanzen und zu erhalten.

5. Zur Kompensation der mit der Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2.222 Wertpunkte notwendig. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf folgender Fläche: **Flur-Nr. 2199/1 (TF), Gemarkung Bidingen, Flächenanteil 262 qm.**

Ausgangszustand: G11 Intensiv genutztes Grünland (3 WP)

Zielzustand: K133 Artenreiche Säume feuchter bis nasser Standorte (12 WP)

W13 Waldmäntel feuchter bis nasser Standorte (12 WP)

Maßnahmen: Säume: Aushagerung durch Mahd 1x jährlich mit Entfernung Mähgut in den ersten 5 Jahren, danach abschnittsweise Mahd in einem Turnus von 2-3 Jahren mit Entfernung Mähgut. Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Waldmantel: Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern autochthoner Herkunft im Raster 1x1m. Pflanzqualität: Sträucher 2x verpflanzt, 125 – 150 cm.

Lageplan (M 1/1.000):



6. Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, Asphaltflächen sind ausgeschlossen.
7. Einfriedungen sind straßenseitig als Holzzäune, zwischen den Grundstücken auch als Drahtgeflecht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind sockellos auszuführen mit einer Bodenfreiheit von 15 cm.
8. Im Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung sind Garagen, landwirtschaftliche Nebengebäude sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch

außerhalb der eingetragenen Baugrenze zugelassen, nicht jedoch im Bereich der privaten Grünfläche.

9. Das Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern.
10. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
11. Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser

Am 15.04.2025 wurden vom Ingenieurbüro Wagner, Altenstadt zwei Sickerstests durchgeführt. Diese Tests dienen als Basis für die Ermittlung des k_f -Werts. Der Sickerstest im EZG 1, Nord-West ergab einen k_f -Wert von ca. $1,67 \cdot 10^{-5}$ m/s. Der Sickerstest im EZG 2, Ost ergab einen k_f -Wert von ca. $1,08 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage und auf Bebauungsplanbereich geneigtes Außeneinzugsgebiet) kann es bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen durch wildabfließendes Wasser kommen.

Zum Schutz der Grundstücke ist am östlichen Planbereich eine Versickerungsmulde, bzw. ein Mulden-Rigolen-Element angeordnet. Die genannten Mulden sind auf ein hundertjähriges Niederschlagsereignis dimensioniert und fangen das zufließende Außengebietswasser ab. Sollte ein Niederschlagsereignis auftreten, das über einen hundertjährigen Regen hinausgeht, sind Notüberläufe an den Mulden vorgesehen, die einen kontrollierten Überlauf im Bereich der bestehenden Starkrennfließwege ermöglichen.

Die Mulden sind durch die Grundstückseigentümer vor Bebauung der Grundstücke herzustellen. Die bestehenden Fließwege des wildabfließenden Wassers werden so nicht negativ beeinflusst.



Auswertung Fließwege Bestandssituation und Konzeptdarstellung Außengebietsmulden, IB Koch

C) HINWEISE

1. Empfohlene heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume)

Birke*	Betula pendula*
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche*	Carpinus betulus*
Vogelkirsche*	Prunus avium*

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Birne	Pyrus communis
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea ('mas')

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Sträucher:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

~~2. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).~~

2. Um das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht auf-schiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr. Die Grenzwerte der Geruchsemissionen nach TA Luft dürfen nicht überschritten werden.

3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
4. Auf die Satzung über die Errichtung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
5. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
6. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:
[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
7. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
8. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf.

9. Schutzgut Boden

Die geplante Baumaßnahme betrifft einen Boden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, bereits in der Planungs- und Ausführungsphase die Belange des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hoch-wertig nach den Vorgaben der §§en 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten.

10. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Für das auf den Grundstücken selbst anfallende Niederschlagswasser sollten neben einer sinnvollen Lage des Gebäudes, sowie der Planung des Geländes, folgende Punkte beim Objektschutz berücksichtigt werden.

- Lage und Ausführung aller Eingänge / Kellerabgängen / Tiefgaragen
- Lage und Höhe der Lichtschächte / Kellerfenster / Lichthöfe
- Wasserdichte und Auftriebssichere Keller
- Wasserdichte Leitungs- und Rohrdurchführungen
- Rückstauerebenen beachten bzw. Rückstausicherungen einbauen

11. Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

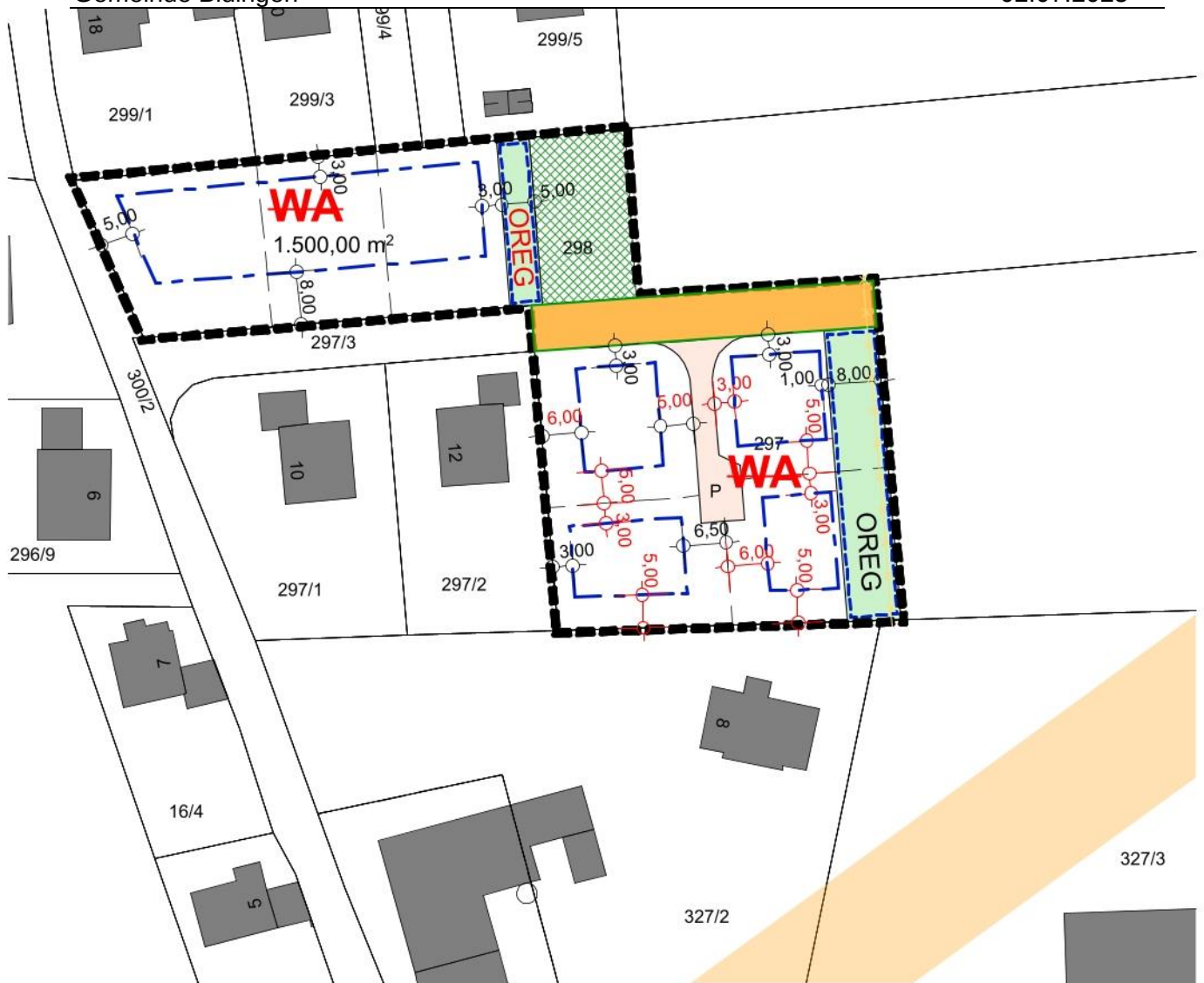
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Karteninhalt Boden sind die Bodenfunktionen sind zu finden
<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

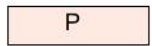
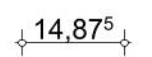
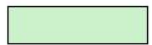
Hinweis: Seit Oktober 2024 ist das DWA-A 138-1 anzuwenden.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.



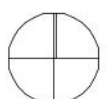
Festsetzung durch Planzeichen:

-  Geltungsbereich des Einbeziehungsbereich
-  Baugrenze
-  privater Erschließungsweg
-  öffentliche Strassenverkehrsfläche
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Erhalt landwirtschaftlicher Fläche
-  verbindliche Maße in Metern
-  Ortsrandeingrünung (OREG)
-  Mulden- / Rigolenelement

Hinweise:

-  297/2 bestehende Fl.Nr.
-  bestehende Gebäude
-  Bodendenkmal D-7-8130-0028

N



M : 1 : 1000

VERFAHRENVERMERKE

Gemeinde Bidingen Einbeziehungssatzung Angerweg II



1. Der Gemeinderat Bidingen hat in der Sitzung vom 15.01.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Angerweg II beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 14.03.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2025 bis 14.03.2025 beteiligt.

5. Die Gemeinde Bidingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2025 die Einbeziehungssatzung Angerweg II in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Bidingen, den

Franz Martin
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Angerweg II in der Fassung vom xx.xx.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2025 zu Grunde lag.

Bidingen, den

Franz Martin
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Angerweg II wurde am xx.xx.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Bidingen, den

Franz Martin
Erster Bürgermeister

Siegel