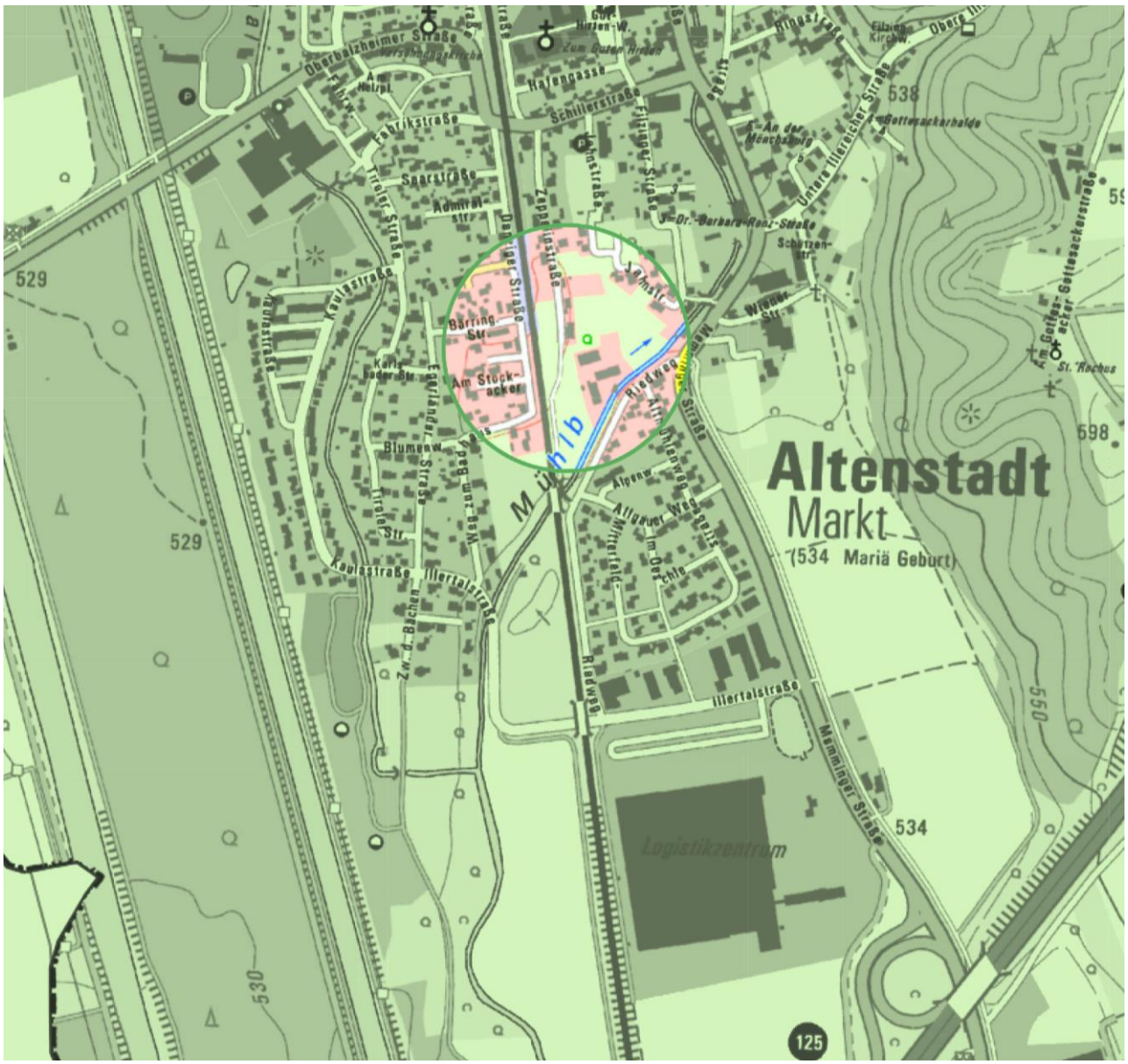


Markt Altenstadt
Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße"

Fassung 22.06.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	9
4	Satzung	15
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	22
7	Begründung – Sonstiges	31
8	Verfahrensvermerke	32

1 Rechtsgrundlagen

1.1	Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
1.2	Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
1.3	Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
1.5	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
1.6	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1

Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen (auch offene Garagen und Carports) sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den einzubeziehenden Bereich sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen (auch offene Garagen und Carports) zulässig.

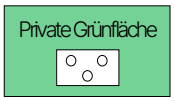
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.4 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

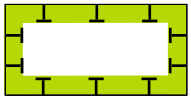
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.5 

Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

Herstellung

- In dem Bereich ist die zweireihige Pflanzung von Sträuchern umzusetzen. Ziel ist die Schaffung mesophiler Gebüsche / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B112).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" (Ziffer 2.10) zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Entwicklung/Pflege

- Die zu bepflanzende Fläche ist in zwei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte alle drei Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Die Entnahme einzelner Gehölze und die Pflegemaßnahmen müssen zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

– Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
– Änderungen und Anpassungen des Ausgleichskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neu-Ulm möglich.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von ≤ 1,26 aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10 Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Esskastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Cratageus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

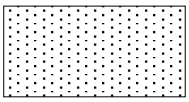
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.11

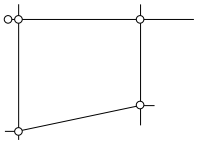
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" des Marktes Altenstadt

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Hinweise und Zeichenerklärung

3.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3 1402/1

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

3.5 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

3.6 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

3.7 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor der Rodung von Gehölzen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

3.8 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten

die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

3.9 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.10 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

3.11 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

3.12 Hydrologie (Schichtwasser)

Im Allgemeinen ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) zu rechnen. Es wird empfohlen das ggfs. vorhandene Schichtwasser durch besondere Vorkehrungen von der Bebauung fernzuhalten, z.B. durch die Errichtung von Drainagewänden vor der Bebauung oder die Ausführung des Kellers als "weiße Wanne".

3.13 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzli-

chen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden vom Markt Altenstadt ausdrücklich empfohlen.

3.14 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

3.16 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in

oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. 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, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Markt Altenstadt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

3.18 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

4 Satzung

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Marktgemeinderat des Marktes Altenstadt die Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" in öffentlicher Sitzung am 13.07.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.06.2023.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Der durch die vorliegende Planung verursachte naturschutzfachliche Eingriff wird innerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 durch die Schaffung eines Feldgehölzes mittlerer Ausprägung mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten ausgeglichen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.06.2023. Dem Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" wird die Begründung vom 22.06.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" des Marktes Altenstadt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Altenstadt, den .....

.....
(Hr. Höß, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

5.1.1.1 Auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 der Gemarkung Altenstadt soll ein Carport mit zwei Stellplätzen und Nebenraum errichtet werden.

5.1.1.2 Durch die Einbeziehungssatzung soll der Bereich in den Innenbereich einbezogen werden, so dass sich die Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Aktuell ist die Freifläche als Außenbereich im Innenbereich eingestuft, sodass an dieser Stelle das Erfordernis gegeben ist, planungsrechtlich tätig zu werden.

5.1.1.3 Für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.

5.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.

5.1.1.5 Der durch die vorliegende Planung verursachte naturschutzfachliche Eingriff wird innerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 durch die Schaffung eines Feldgehölzes mittlerer Ausprägung mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten ausgeglichen (siehe Ziffer 2.6).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

5.1.2.1 Die einzubeziehenden Flächen befinden sich zentral innerhalb der Gemarkung Altenstadt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein bestehendes Wohngebäude. Das Plangebiet liegt östlich der "Zeppelinstraße", grenzt nördlich an weitere, bestehende Wohnbebauung und südlich an landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Osten sind außerhalb des einzubeziehenden Bereiches einzelne Gehölzstrukturen und ein privater Nutzweg verortet. Ca. 40 m östlich liegt die bestehende Bahnlinie "Neu-Ulm – Kempten". Ca. 100 m südöstlich fließt der "Mühlbach".

5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 (Gemarkung Altenstadt). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06 ha.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

5.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein bereits bestehendes Wohngebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die überplante Fläche wird derzeit als privater Garten genutzt.

5.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Der Anschluss an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung, auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 der Gemarkung Altenstadt, dient der Errichtung eines Carports mit zwei Stellplätzen und Nebenraum.

5.2.2.2 Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Fläche grenzt sowohl im Norden als auch im Süden unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und ist in östlicher Richtung an die bestehende "Zeppelinstraße" optimal angebunden. So eingebettet entfaltet die Umgebungsbebauung eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung durch die Errichtung eines Carports möglich ist. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5.2.2.3 Dem Markt Altenstadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

5.2.3.2 Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, denn es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche von ca. 0,06 ha, die einbezogen werden soll und auf der, auch auf Grund der getroffenen Festsetzung, lediglich ein Carport mit zwei Stellplätzen und Nebenraum verwirklicht werden soll. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstruktur, besitzt die

Fläche eine untergeordnete Bedeutung und rundet den bestehenden Siedlungskörper an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll ab.

Grundsätzliche Bedenken, dass durch die Aufstellung der Satzung zum Entstehen eines Siedlungssporn beigetragen wird, der dem Ziel der Raumordnung "Zersiedelungsverbot" widerspricht, werden durch die geplante Nutzung nicht gesehen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich richtet sich, neben den in der Satzung getroffenen Festsetzungen, nach § 34 BauGB und wird durch die Genehmigungsbehörde zu beurteilen sein. Die geplante Bebauung in dem Bereich ist daher aus Sicht des Marktes mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar.

5.2.3.3 Der Markt Altenstadt verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gemischte Baufläche (MD)" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist unabhängig von der vorgesehenen Nutzung als Carport grundsätzlich nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt und das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss.

5.2.3.4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gemischte Baufläche (MD)".

5.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

5.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

5.2.4.1 Da der unmittelbare Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung die Anfrage des Grundstückeigentümers nach Umsetzbarkeit eines Carports mit zwei Stellplätzen und einem Nebenraum auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5 ist, wurden keine weiteren Standorte geprüft. Der

Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

5.2.4.2 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann der Markt Altenstadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.

5.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Naturschutz, Landschaftsbild). Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

5.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der zulässigen Grundflächenzahl werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

5.2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe des bereits bestehenden Gebäudes hinausgehen, sich aber eng am Bestand weiter orientieren. Eine über den Bestand daraus hinausgehende Bebauung mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nur sehr eingeschränkt möglich. Gleiches gilt für die Flächen für Garagen (auch offene Garagen und Carports).

5.2.5.3 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

5.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.2.6.1 Der einzubeziehende Bereich ist über die "Zeppelinstraße" an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.2.7 Wasserwirtschaft

5.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

5.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Zweckverbandskläranlage "Mittleres Illertal" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

5.2.7.3 In der Einbeziehungssatzung ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort auf den privaten Baugrundstücken zu versickern ist. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Art und Lage der Versickerungseinrichtung, Nachweis der ausreichenden Dimensionierung usw.) erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

5.2.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

5.2.7.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

5.2.8 Geologie

5.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

6.1 Umweltprüfung

6.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich des Marktes Altenstadt, südlich des Gemeindezentrums. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die "Zeppelinstraße". Nördlich und südöstlich grenzt Bestandsbebauung an. Westlich jenseits der "Zeppelinstraße", östlich und südwestlich liegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Dahinter folgt weitere Bestandsbebauung des Marktes Altenstadt. Im Norden des Plangebietes findet sich bestehende Wohnbebauung, die übrigen Bereiche sind unversiegelte Gartenbereiche.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Fläche weist im Norden Bestandsbebauung auf, die übrigen Bereiche sind unversiegelte Gartenbereiche. Entsprechend dieser Nutzungen setzt sich die vorkommende Vegetation aus anspruchslosen, nährstoffverträglichen Arten zusammen und ist als vergleichsweise artenarm zu bezeichnen. Gehölze kommen auf der Fläche lediglich in Form kleiner Ziersträucher vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und aufgrund der Bestandssituation und der Nutzungen im Umfeld des Vorhabens auch nicht zu erwarten. Die Bedeutung der überplanten Fläche für den Biotopverbund ist aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung gering.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächste gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölzsaum am Illerseitenkanal" (Biotopteilflächen-Nr. 7826-0026-003) befindet sich südwestlich in rund 220 m Entfernung. Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Wirkraum der Planung. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört gemäß der digitalen geologischen Karte im UmweltAtlas (dGK25; 1:25.000) zur geologischen Einheit "Flussschotter, alt- bis mittelholozän". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies, wechselnd sandig, steinig" angegeben. Hieraus haben sich gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000) fast ausschließlich humusreiche Pararendzina ausgebildet. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich um lehmige Böden mit einer Grünlandzahl von 59 (LIb2 59/59). Durch die Bestandsbebauung sind große Teile des Plangebietes versiegelt, daher können die Böden ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe lediglich in den unversiegelten Flächen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme oder hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ_{extrem} und HQ_{100}). Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Aufgrund der Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der Bestandsbebauung und der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Innerhalb des überplanten Bereiches kann sich aufgrund der Bestandssituation keine Kaltluft in relevantem Ausmaß bilden. Gehölze kommen auf der Fläche lediglich in Form kleiner Ziersträucher vor. Diese haben für die Produktion von Frischluft sowie für die Temperaturregulierung und Luftfilterung keine nennenswerte Bedeutung. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Aus den im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen kommt es zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft. Insgesamt ist wegen der Dominanz von Wohnbauflächen und dem Fehlen von großen Gewerbegebieten und vielbefahrenen Straßen im Umfeld nur von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Durch die großflächige Versiegelung im überplanten Bereich wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Durch die im Westen, Osten und Südwesten gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Donau-Iller-Lech-Schotterplatten. Die nahezu ebene Fläche ist aufgrund der gegenwärtigen Nutzung strukturarm und weist keine ökologisch bedeutsamen oder landschaftsästhetisch wirksamen Elemente auf. Das Landschaftsbild ist demnach stark vorbelastet. Wander- und Radwege führen nicht am Gebiet vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholungseignung zukommt. Die "Zeppelinstraße" kann jedoch von der Anwohnerschaft für Spaziergänge und Gassi-Runden genutzt werden. Der Bereich ist aus naher Entfernung von westlicher, südlicher und östlicher Richtung her einsehbar. Aus größerer Distanz ist eine Einsehbarkeit aufgrund der allseitigen Bestandsbebauung nicht gegeben. Daher besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Ortsbild.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die geplante Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung geht Lebensraum im Bereich der Gartenflächen für die hier vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung ist durch die geplante Nachverdichtung nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu dem o. g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop von der Planung nicht betroffen.

6.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Nachverdichtung verbundenen Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers bleibt unverändert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Zweckverbandskläranlage "Mittleres Illertal" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die ermöglichte Nachverdichtung kommt es zu keinen Gehölzrodungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die lokale Luftqualität. Aufgrund der fehlenden Bedeutung der überplanten Fläche für die Kaltluftbildung entstehen auch hierzu keinerlei Beeinträchtigungen. Die Nachverdichtung erhöht jedoch die versiegelte Fläche und damit auch die Wärmeabstrahlung. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind insgesamt jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Aus den im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen kommt es auch künftig zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft. Die im Westen, Osten und Südwesten gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch weiterhin zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen führen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes resultierend aus der gegenwärtigen Wohn- und Gartennutzung sowie fehlender ökologisch bedeutsamer oder landschaftsästhetisch wirksamer Elemente kommt es im Rahmen der Nachverdichtung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des bereits stark vorbelasteten Landschaftsbildes. Hinsichtlich der Einsehbarkeit kommt es durch die geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender Blickbeziehungen. Die Einsehbarkeit aus naher Entfernung von westlicher, südlicher und östlicher Richtung bleibt unverändert. Wander- und Radwege sind nicht betroffen.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

6.2.3.2 Im südlichen und östlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung und dem internen Ausgleich dient.

6.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

6.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.

6.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

6.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

6.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

6.2.3.8 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigen Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

6.2.3.9 Zur Förderung erneuerbarer Energien sind auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

6.2.3.10 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

6.2.3.11 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex ≤ 1,26 aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.

6.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

6.3.1.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

6.3.1.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:

6.3.1.3 *Schutzgut Arten und Lebensräume*

Es handelt sich um Intensivgrünland bzw. Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

6.3.1.4 *Schutzgut Boden*

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

6.3.1.5 *Schutzgut Wasser*

Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

6.3.1.6 *Schutzgut Klima und Luft*

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

6.3.1.7 *Schutzgut Landschaftsbild*

Es handelt sich um Ortsabrundungen (bei stark überprägten dörflichen Siedlungsstellen). Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

6.3.1.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe Ziffer 7.2.3 "Konzept zur Grünordnung").

6.3.1.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche (m²) X Wertpunkte BNT X Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor

6.3.1.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der berechneten Grundflächenzahl von 0,47 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

6.3.1.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland / Garten (versiegelbar)	318	3	0,47	448
Intensivgrünland / Garten (Erhalt per Festsetzung)	184	-	-	-
Bestandsbebauung	181	-	-	-
Summe	683			448

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %

6.3.1.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 1402/1, 1402/2 und 1405/5. Im Bestand handelt es sich um Intensivgrünland.

6.3.1.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Ziffer 2.6 und Planzeichnung):

Herstellung

- In dem Bereich ist die zweireihige Pflanzung von Sträuchern umzusetzen. Ziel ist die Schaffung mesophiler Gebüsche / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B112).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung" (Ziffer 2.10) zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Entwicklung/Pflege

- Die zu bepflanzende Fläche ist in zwei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte alle drei Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Die Entnahme einzelner Gehölze und die Pflegemaßnahmen müssen zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Änderungen und Anpassungen des Ausgleichskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neu-Ulm möglich.

6.3.1.14 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

					Aufwertung		
Ausgleichs-umfang	=	Fläche (m²)	X	Prognosezustand nach Ent-wicklungszeit (*Abschlag timelag)	−	Ausgangszustand	

6.3.1.15 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Ge-büsche / Hecken	10	58	7	-	406

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	**406**

*Abwertung zwecks timelag um 1 Wertpunkt

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	403
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	406
Differenz (=Ausgleichsüberschuss)	**3**

6.3.1.16 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

6.3.1.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

7 Begründung – Sonstiges

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Wesentliche Auswirkungen

7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,06 ha

7.2.2 Planänderungen

7.2.2.1 Bei der Planänderung vom 22.06.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.07.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Altenstadt beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.06.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Marktgemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Marktgemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 13.07.2023 enthalten):

- Anpassung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unter Ziffer 6.3.1.15 und der darauf basierenden Anpassung der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;" unter Ziffer 2.6
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8 Verfahrensvermerke

8.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 04.05.2023. Der Beschluss wurde am 18.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.05.2023 bis 26.06.2023 (Billigungsbeschluss vom 04.05.2023; Entwurfsfassung vom 04.05.2023; Bekanntmachung am 18.05.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.05.2023 (Entwurfsfassung vom 04.05.2023; Billigungsbeschluss vom 04.05.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 13.07.2023 über die Entwurfsfassung vom ..... .

Altenstadt, den ....
(Hr. Höß, Bürgermeister)

8.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" in der Fassung vom 22.06.2023 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 13.07.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Altenstadt, den ....
(Hr. Höß, Bürgermeister)

8.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Zeppelinstraße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Altenstadt, den ....

(Hr. Höß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 04.05.2023

Plan geändert am: 22.06.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Florian Krug
Landschaftsplanung	Martin Werner

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. F. Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.