

Gemeinde Halblech

Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7,
Gemarkung Trauchgau"

Entwurf

Fassung vom 28.07.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis


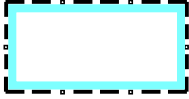
	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 9
4	Hinweise und Zeichenerklärung 10
5	Satzung 16
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 18
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 24
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 33
9	Begründung – Sonstiges 34
10	Verfahrensvermerke 36

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- 1.5 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)
- 1.6 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)
- 1.7 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** GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf den Gesamtbaukörper und die überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2** **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung von (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- K(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.4** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH)** Die Gesamthöhe wird zwischen dem Rohfußboden und der höchstens Stelle des Dachfirstes gemessen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.5  **Baulinie für das Hauptgebäude**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt eins.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 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 weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solar- glassseite 3 %).
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 2.9 Landschaftsrechte 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 60 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.10 Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb der Einbezogenen Flächen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- Innerhalb der einbezogenen Fläche ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, 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)
- 2.11 Bodenbeläge innerhalb der einbezogenen Fläche/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)
- 2.12 Pflanzungen in dem Einbeziehungsgebiet (privates Grundstück)**
- Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Geltungsbereich der Satzung 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).

- Es sind mindestens 2 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

2.13



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

Folgende Maßnahme ist auf der Fläche umzusetzen:

Zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang ausschließlich mit Sträuchern und Gehölzen aus der für die Einbeziehungssatzung festgesetzte Pflanzliste zu ersetzen. Die Ortsrandeingrünung ist zudem mit einer Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-gebüsch mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zu ergänzen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.

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)

Für die Einbeziehungssatzung festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn *	Acer platanoides
Bergahorn *	Acer pseudoplatanus
Schwarerle *	Alnus glutinosa
Grauerle *	Alnus incana
Sandbirke *	Betula pendula
Rotbuche *	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stieleiche *	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde *	Tilia cordata

Sommerlinde * Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme in Sorten

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche *	Prunus avium
Salweide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis: Baumarten die unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) fallen sind mit einem Stern (*) gekennzeichnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" der Gemeinde Halblech.

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

3

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 SD

Satteldach für Hauptgebäude, zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

3.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

Es sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 26°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

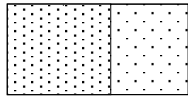
3.3 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

– an allen Seiten: 1,00 m

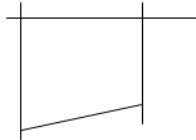
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

494

Bestehende Flurstücknummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung (siehe Planzeichnung)

4.5 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser 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.

4.6 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich entfiel bereits im Vorfeld ein Gebäude, welches potenziell als Brutplatz für Gebäudebrüter und Quartier für Fledermäuse geeignet war. Um die Lebensraumbedingungen für diese Arten aufrecht zu erhalten, wird empfohlen drei Fledermauskästen sowie drei Mauerseglerkästen (hohe Akzeptanz bei Haussperlingen) im geeigneten näheren Umfeld anzubringen.

Für weitere Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 31.07.2023.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.7 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.

4.8 Wasserwirtschaft

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Keller sollen wasserdicht und auftriebssicher unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und

Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

Weitere Hinweise auf Nachschlagewerke:

- Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung" Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „grüne & blaue Infrastruktur"
- Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw88_Umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Links:

- Bayerisches Bauministerium: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung (bayika.de) Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere: Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht") Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen"
- D4-1524-2-7 stmuv stmi gag 002 reinschrift .pdf (bayern.de) Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr

4.9 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.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

4.10 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 gesetzlichen Anforderungen hinausgehende

Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Halblech ausdrücklich empfohlen.

4.11 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 die Gemeinde Halblech noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.12 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Gemeinderat der Gemeinde Halblech die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 28.07.2023.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 494/7 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.07.2023.

Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 28.07.2023 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

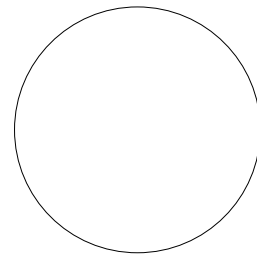
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" der Gemeinde Halblech tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Halblech, den

.....
(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Einfamilienhauses im Ortsteil "Trauchgau".

6.1.1.2 Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebäude, und einige Nebengebäude. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Plangebiet wird dadurch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand von "Trauchgau", nördlich des Hauptortes der Gemeinde Halblech. Im Westen grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und die daran angrenzende "Allgäuer Straße" Nördlich liegt eine Grünfläche, und ein Wohnhaus. Südlich und östlich des Geltungsbereiches erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Ammergauer Alpen geprägt

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein bestehendes Gebäude.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

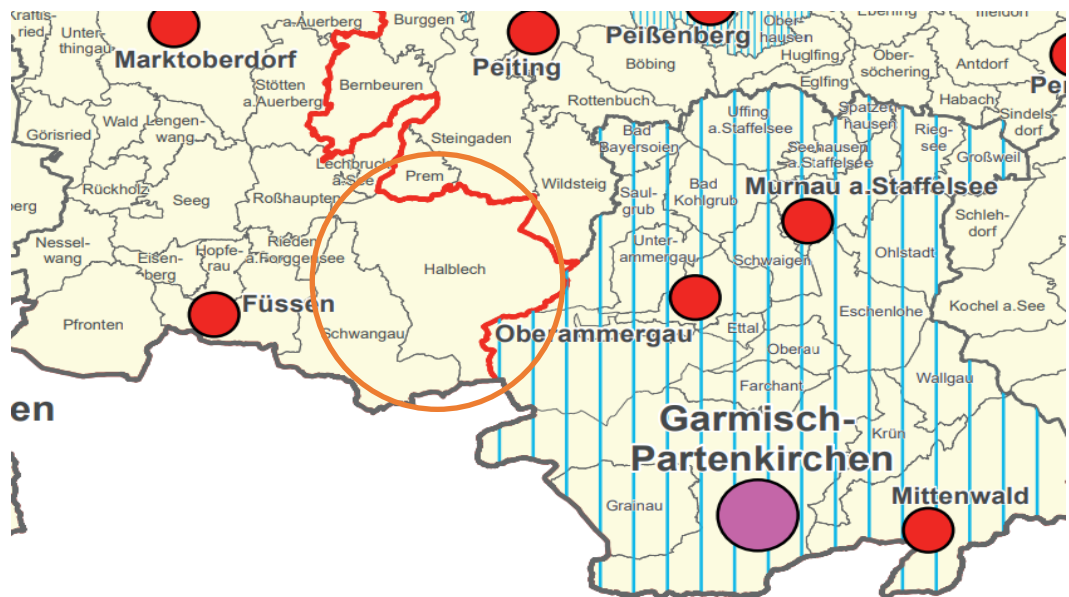
6.2.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Der Gemeinde Halblech liegt eine konkrete Anfrage des Eigentümers dieses Grundstückes für diesen Bereich vor.

Der zu beplanende Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Umgebungsbebauung kann planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden.

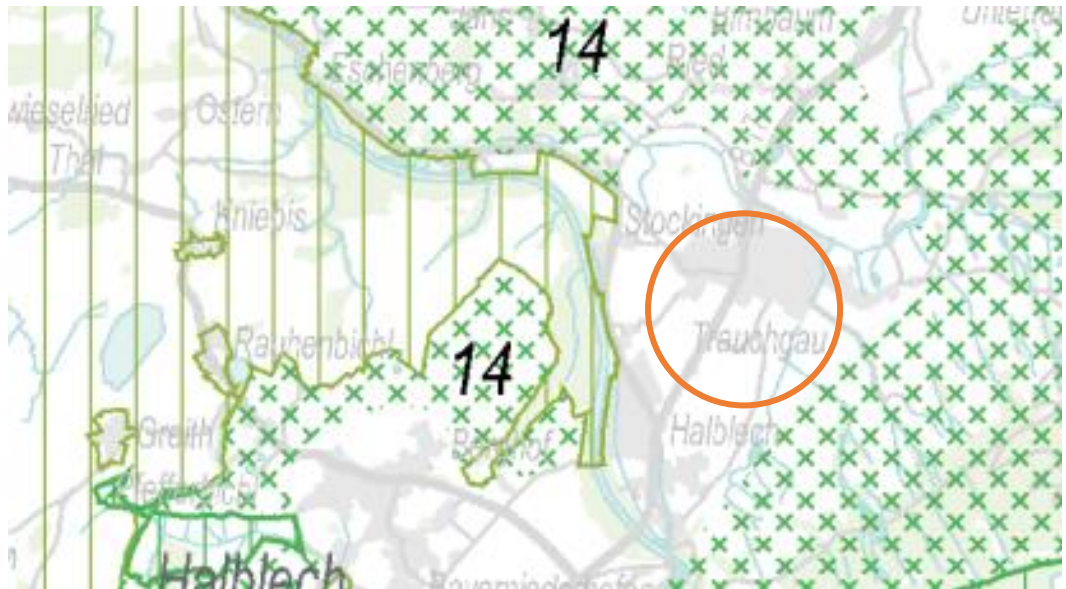
6.2.2.2 Ohne die Aufstellung der Satzung ist es der Gemeinde nicht möglich der konkreten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Das zu überplanende Grundstück stellt sich als eine funktional bereits durch den angrenzenden Innenbereich geprägte Fläche dar, die einbezogen werden kann. Somit sind die Voraussetzungen für eine sinn- und maßvolle Einbeziehung von Flächen in den Bereich nach § 34 BauGB gegeben. Der baulichen Weiterentwicklung nach Osten und Süden wird durch die Festsetzung einer Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) als abschließende Zensur entgegengewirkt.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemein ländlicher Raum".

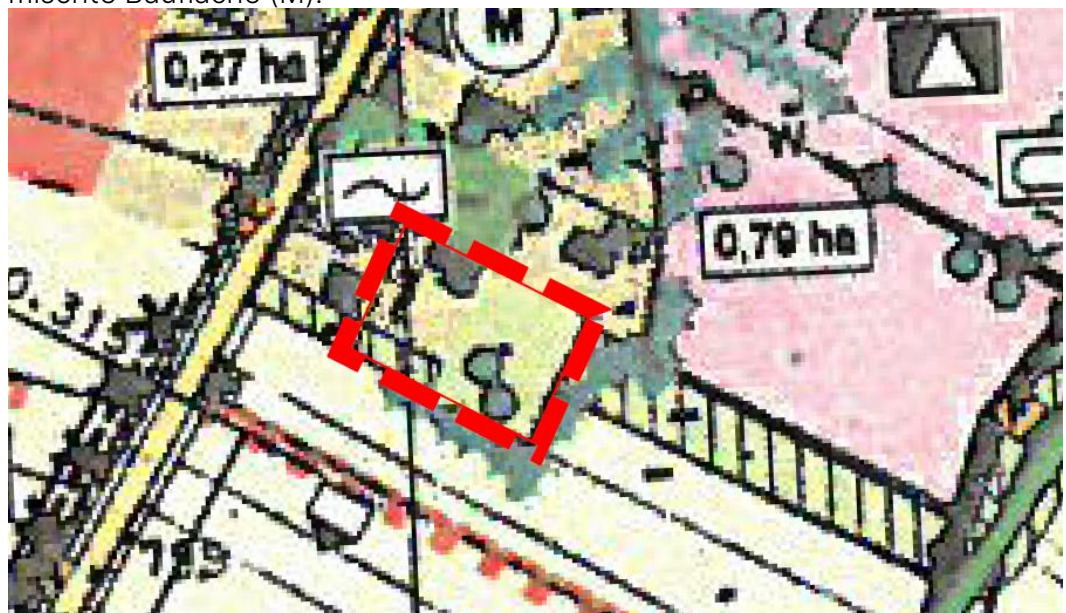


6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
(+++)(xxx)



6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern 2021 (LEP) sowie zum Regionalplan Region Allgäu.

6.2.3.4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gemischte Baufläche (M).



6.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die Einbeziehungssatzung im Bezug auf die Darstellung der

zwei Einzelgehölze überplant. Diese werden zukünftig durch festgesetzte Neupflanzungen ersetzt. Siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Einbeziehungsgebiet (privates Grundstück)".

- 6.2.3.6 Etwa 160 m nordöstlich des Geltungsbereiches steht ein Baudenkmal, welches unter das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) fällt. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges zweigeschossiges Bauernhaus (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, D-7-77-173-98). Es wird davon ausgegangen, dass von dem vorliegenden Vorhaben keine beeinträchtigende Wirkung auf das Denkmal ausgeht.
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Ortsteil "Trauchgau", nördlich des Hauptortes "Halblech" gelegenen Außenbereichsfläche in den Innenbereich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Einfamilienhauses.
- 6.2.4.2 Für das geplante Gebiet soll erreicht werden, dass die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Durch die Wahl des Planungsinstruments "Einbeziehungssatzung" soll im Ortsteil "Trauchgau" zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers gerecht zu werden. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, welche in die "Allgäuer Straße" mündet.
- 6.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 6.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Ostallgäus.
- 6.2.5.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der Wert der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den Ausmaßen der umgebenden Bebauung. Sie bezieht sich auf den Gesamtbaukörper
- 6.2.5.3 Die Festsetzung von einer und Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit

kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 6.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft geringe Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Dies ist notwendig, um die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück städtebaulich steuern zu können. Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports) sind sowohl außer- als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baulinie im Westen des Grundstücks ist aufgrund der umfangreichen Vorabstimmungen mit der Baurechtsbehörde verbindlich, aus städtebaulicher Sicht soll der Abstand zur Bestandsbebauung so gesichert werden, dass es sich keine
- 6.2.5.5 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese ergibt sich aus dem Kriterium des Einfügens in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB.
- 6.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- Außerdem verhindert die Festsetzung das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). D.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.
- 6.2.5.7 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.6 Verkehrsanbindung

- 6.2.6.1 Der zu überplanende Bereich ist über eine Anbindung an die "Allgäuer Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen über die "Allgäuer Straße" (Bundesstraße 17) gegeben.
- 6.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Steingadener Straße" mit den Linien 9606 und 9651 gegeben.

6.2.7 Wasserwirtschaft

- 6.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.7.3 Der zu überplanende Bereich wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

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

7.1 Umweltprüfung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem.§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits teilweise bebaute Fläche mit dazugehörigen Grünflächen (Garten) am südlichen Siedlungsrand des Teilortes Trauchgau. Im Norden und Westen grenzt bestehende Bebauung bzw. die dazugehörigen Grünflächen an. Im Süden und Osten des überplanten Bereiches werden die Flächen als Weide und Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am Siedlungsrand befindliche, bereits teilweise bebaute Fläche. Im Geltungsbereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garagen. Zudem befindet sich an der Nordgrenze ein halboffener Schuppen. Zudem stehen auf dem Gelände die Überreste (Mauern und Fundamente) eines unterordneten Gebäudes (Lagerraum, Garage). Der Garten des Grundstückes ist von kleineren Beeren- und Ziersträuchern, einer geschnittenen Hecke und Einzelgehölzen jüngeren Alters sowie eines Zierrasens geprägt. Die zwei im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelgehölze sind nicht vorhanden.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im Juli 2023 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 31.07.2023). Der Eingriffsbereich wies keine für geschützte Tierarten relevante Strukturen auf. Die verbliebenen Bäume des Gartens bleiben erhalten. Der östliche Anbau der Garage wurde bereits im Vorfeld der Untersuchungen abgerissen, weshalb keine belastbare artenschutzrechtliche Bewertung mehr möglich war. Anhand vorliegender Informationen scheint das Gebäude jedoch Potenzial als Brutplatz für Gebäudebrüter (Haussperling) und möglicherweise auch als Fledermausquartier gehabt zu haben.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope ("Moornaßwiesen im Filz bei Trauchgau", Teilflächen-Nr. 8330-0034-004, 8330-0203-006, 8330-0203-007)

liegen etwa 50 m nordwestlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet "Trauchberger Ach, Moore und Wälder am Nordrand des Ammergebirges" (Nr. 8331-303) liegt etwa 630 m nordöstlich des überplanten Bereiches. Das FFH-Gebiet "Unterer Halblech" (Nr. 8330-303) liegt etwa 630 m östlich des Geltungsbereiches. Etwa 770 m westlich des Plangebiets beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Forggensee und benachbarte Seen" (Nr. 00446.01). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Bach- oder Flussablagerungen aus dem Pleistozän bis Holozän. Die Ablagerungen im Auenbereich bestehen vornehmlich aus Mergel, Lehm, Sand und Kies (seltener Torfe). Die sich daraus gebildeten Böden sind fast ausschließlich (Para-) Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina. Das Plangebiet ist in der Reichsbodenschätzung nicht enthalten, da es bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet ist. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung bzw. Nutzung des Plangebiets sind die Bodenfunktionen in den bereits teil- und vollversiegelten Bereichen gemindert bzw. entfallen komplett. Die nicht versiegelten anthropogen geprägten Flächen (Garten, Wiesen) können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Eine Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers ist nur in den offenen Bodenbereichen möglich. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine bereits teilweise bebaute Fläche und in Teilen versiegelte Fläche am Ortsrand von Trauchgau, auf der sich sehr kleinflächig und in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die vorhandenen Gehölze haben eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung und produzieren Frischluft. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zu den Kocheler Bergen der Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen. Das Plangebiet liegt in einer sehr hochwertigen Kultur- und Naturlandschaft in den Ammergauer Alpen. Der Ort Trauchgau liegt im Tal am Fuße der sogenannten Trauchberge (Wolfskopf und Hohe Bleick). Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand und ist bereits bebaut und in Teilen bereits durch Gehölze und Sträucher eingegrünt. Im Norden und Westen schließt, der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung bzw. an deren Gärten an.

Aus dem Plangebiet heraus besteht eine Blickbeziehung hin zum Hausberg sowie der Ammergauer Alpen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gartenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden, da innerhalb und direkt an die Baumgrenze keine Gehölze vorhanden sind, keine Rodungen notwendig. Die im Flächennutzungsplan dargestellten aber nicht vorhandenen Gehölze werden dennoch durch die Neupflanzung von 2 Laubbäumen ausgeglichen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige da bereits bebaute Fläche sowie um junge und zum Teil nicht heimische Gehölze handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Zudem wird der neu entstandene Ortsrand mit einer Neupflanzungen (interne Ausgleichsfläche) eingegrünt. Da bei dem im Vorfeld abgerissenen Gebäude ein Potenzial als Brutstätte gebäudebrütender Vogelarten (Haussperling) und als Fledermausquartier möglich war, ist zu empfehlen, drei Fledermauskästen und drei Mauerseglerkästen (hohe Akzeptanz bei Haussperlingen) im geeigneten näheren Umfeld anzubringen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 31.07.2023).
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung zu den o.g. Biotopen und Schutzgebieten und wegen der dazwischen liegenden Bebauung sind keine funktionalen Beziehungen vorhanden. Die Biotope und Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Erhöhung der 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. Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um den Bau eines neuen Baukörpers von maximal 160 m² handelt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering. Da der Bereich der Satzung bereits als Privatgarten genutzt wird, sind landwirtschaftliche Ertragsflächen nicht betroffen.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene erhöhte 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 und der bereits bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen

der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Innerhalb der einbezogenen Fläche ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung eines Einfamilienhauses in Ortsrandlage erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem von Süden und Osten gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung, ist bereits bebaut sowie als Garten genutzt und verlagert damit den südlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Nichtsdestotrotz ist eine Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche im Planbereich festgesetzt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neue Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 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):

- 7.2.3.1 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.

Es werden bei der Erfassung und Bewertung für die Eingriffsregelung nur die Flächen betrachtet, welche durch die Einbeziehungssatzung neu überbaut werden. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich werden auch zukünftig in ihrer jetzigen Funktion (Gebäude/Garten/Hecke) bestehen bleiben.

- 7.2.3.2 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:

- 7.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 7.2.3.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Hieraus ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 7.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, geringe Bedeutung.
- 7.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen / großflächig versiegelte Bodenbereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 7.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 7.2.3.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Ausgleichsfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

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

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

7.2.3.10 Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist bereits in großen Teilen bebaut und versiegelt. Zudem wird der übrige Teil bereits gärtnerisch genutzt. Diese Nutzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungen der Einbeziehungssatzung. Es werden nur die Bereiche berechnet welche tatsächlich einer zukünftigen Beeinträchtigung unterliegen.

In diesen Bereichen (Siedlungsbereich inkl. Typischer Freiräume) mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit dem Beeinträchtigungsfaktor 1 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Der Beeinträchtigungsfaktor liegt punktuell bei 1, da dort eine vollständige Versiegelung erfolgt. Als maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sind 160 m² festgesetzt.

7.2.3.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Siedlungsbereich inkl. Typischer Freiräume - Wohnbebauung (vollversiegelt)	160	3	1	480

Summe	160	480
--------------	------------	------------

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger 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
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		5%

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	456
--	------------

7.2.3.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches am Siedlungsrand.

7.2.3.13 Bei den internen Ausgleichsfläche handelt es sich um Gartenflächen mit lückigen Gehölzbestand, welcher unter anderem aus Nadelgehölzen und Neophyten besteht.

7.2.3.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen der festgesetzten Ausgleichsfläche vorgesehen:

Zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang ausschließlich mit Sträuchern und Gehölzen aus "der für die Einbeziehungssatzung festgesetzte Pflanzliste"(Kapitel 2.14) zu ersetzen. Die Ortsrandeingrünung ist zudem mit einer Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern zu ergänzen. Es sind ausschließlich Sträucher und Bäume aus der o.g. für die Einbeziehungssatzung festgesetzte Pflanzliste"(Kapitel 2.14) zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln, dabei ist eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig. Die Fläche der festgesetzten Ausgleichsfläche beträgt etwa 350 m², da bereits Gehölze in der Fläche bestehen

wird ein Abschlag von 120 m² vorgenommen und es verbleiben 230 m² als bilanzierbare Maßnahmenfläche.

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

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}$$

Aufwertung

7.2.3.16 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)
P21	Privatgärten und Kleingartenanlagen (strukturarm)	5	B112	Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche / Hecken	8 (* (**)	230	3	-	690

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 690

*Abschlag für Entwicklungszeit 1 WP (timelag)

**Abschlag für Lage am Siedlungsrand 1 WP (anthropogene Minderung des Biotopwertes)

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 456

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 690

Differenz (=Ausgleichsüberschuss) 234

7.2.3.17 Abdeckung des Ausgleichbedarfs: Durch die Anlage der Ortseingrünung wird der Ausgleichsbedarf von 456 WP mit 690 WP vollständig, innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, abgedeckt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen.
- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 8.1.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,11 ha

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an die AllgäuNetz GmbH, Kempten
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch die Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH EKO, Betriebsstelle Kempten
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch das Landratsamt Ostallgäu, Marktoberdorf
- 9.2.2.7 Durch die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10

Verfahrensvermerke

10.1 **Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 **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 bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 **Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

10.4 **Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Halblech, den

.....

(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)

10.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Fl.-Nr. 494/7, Gemarkung Trauchgau" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Halblech, den

.....

(Johann Gschwill, 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Fl.Nr. 494/7 ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Halblech, den

.....
(Johann Gschwill, 1 Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.07.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Projektkoordination	Christopher Berberich
Projektleitung	Roman Adler
Landschaftsplanung	Corinna Beyrer

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. Roman Adler)

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