

Einbeziehungssatzung "Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen"



Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: maximal ein Vollgeschos + Dachgeschos als Vollgeschos zulässig
- zulässige Wandhöhe als Höchstmaß: max. 3,90 m; Ein "Kniestock" (definiert als Differenz OK Rohfußboden DG bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachsparren) ist bis max. 1,20 m zulässig
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- zulässige Dachneigung; min. bis max. Gradangabe
- Zulässigkeit von Dachformen: symmetrisches Satteldach
- Firstrichtung zwingend

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen

- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung
- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand
- Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung flächenhafte Extensivierung
- festgesetzte Fläche / Standort für die Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen auf Privatgrund (innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei Einzelstandorten auch die Anpflanzung heimischer Obstgehölze zulässig
- festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen
- zu erhaltendes Obstgehölz
- zu erhaltende lineare Gehölzstrukturen (Baum- / Strauchgehölze); Bestand

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung "Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie Stellplätze mit und ohne Überdachung"
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung "Nebenanlagen und -gebäude"
- freizuhaltender Sichtbereich auf Privatgrund

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Fahrbahnkanten Verkehrserschließung, Bestand
- Standort Flur- / Wegekrenz
- Standort Ortsschild
- markantes den räumlichen Gebietsumgriff prägendes Einzelgehölz; Bestand
- markantes den räumlichen Gebietsumgriff prägendes Obstgehölz; Bestand
- markante den räumlichen Gebietsumgriff prägende flächenhafte Gehölzstrukturen (Baum- und Strauchgehölze); Bestand
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- Gebäudekörper / Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstellfläche; Situierungs- bzw. Umsetzungsvorschlag
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

Einbeziehungssatzung "Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen"

Stadt Bobingen
Endfassung vom 06.02.2018
M 1:1.000
gezeichnet: rl/me



kern.
architekten

P. Kern
Architekt
BAYERISCHE ARCHITECTENKAMMER
ARCHITEKT
BY
AK
170 696
VEREIN DER ARCHITECTEN
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

STADT BOBINGEN

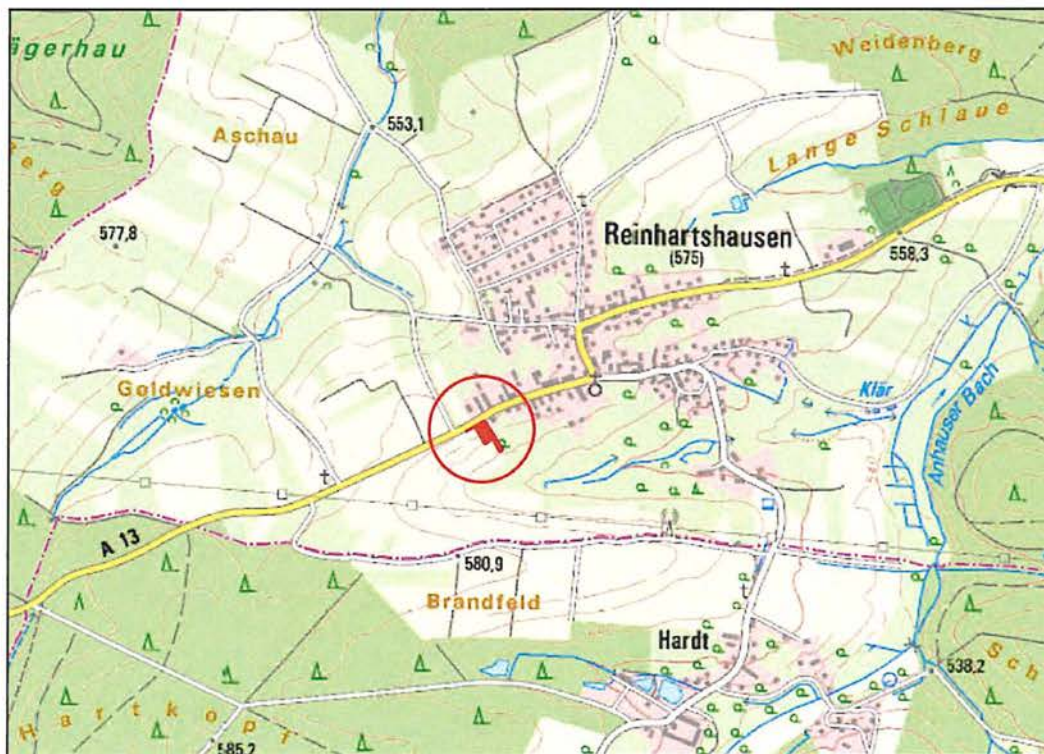


EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„SÜDLICHE WALDBERGER STRAÙE,
TEILFLÄCHEN GRUNDSTÜCKE FL.NRN. 489/2 UND 490
GEMARKUNG REINHARTSHAUSEN“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ENDFASSUNG VOM 06.02.2018

Bestandteile der Einbeziehungssatzung

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)
2. TEXTTEIL MIT
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
 - III. Begründung
 - IV. Verfahrensvermerke



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372).

2. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bobingen, Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 06.02.2018 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6 BauGB sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die vorliegende

Einbeziehungssatzung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“

im Stadtteil Reinhartshausen bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.02.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13. 06. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

STADT BOBINGEN

Bobingen, den 14. 06. 2018

.....
1. Bürgermeister B. Müller



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- 1.1 Die Einbeziehungssatzung wird durch die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 06.02.2018 gebildet. Den Planunterlagen wurde eine Begründung beigelegt.
- 1.1.2 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der in der beigelegten Planzeichnung vom 06.02.2018 ersichtlichen Darstellung festgelegt.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 70/13 (TF = Teilfläche), 70/22 (TF), 489/2 (TF), 489/4, 489/5, 490 (TF), 490/1, 490/2, 491 (TF), 512/2 (TF), 512/8 (TF) und 585 (TF), jeweils der Gemarkung Reinhartshausen.
- 1.2 Innerhalb des in Ziffer 1.1.2 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Sollte nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung bekannt gemacht werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (I+D) sowie durch die Festsetzung von First- und Wandhöhen (FH und WH) als Höchstmaß bestimmt.
- 2.1.1 Die auf Grundstück Fl.-Nr. 489/2 als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ festgesetzte Fläche wird zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl für die Baugebietsteilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Geschossen, die gem. BayBO nicht als Vollgeschosse definiert sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Höhenlage der Gebäude: Die Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) aller Gebäude darf max. 0,35 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen hangseitigen Gebäudeecke liegen.
- 2.4 Die Wandhöhe (WH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens. Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das Maß zwischen der OK FFB EG bis zur OK der Dachhaut am First.
- 2.5 Als Höchstmaß ist für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist eine Höhe von 3,90 m zulässig; das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt 8,50 m.
- 2.5.1 Es ist ein „Kniestock“, definiert als Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Unterkante Dachsparren der traufseitigen Gebäudeaußenwand, von maximal 1,20 m zulässig.
- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudebreite des Hauptgebäudes (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 10 m.

- 2.7 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Haus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO sind anzuwenden.
- 3.1.1 Für die Gesamtlänge der Baugrenze entlang der Ostseite des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 489 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dort hat abweichend von der offenen Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche bzw. die festgesetzte Baugrenze Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.
Hinweis: Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und Stellplätze (mit und ohne Überdachung) sind nur innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie Stellplätze mit und ohne Überdachung“ zulässig (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 4.1.1 Nebenanlagen und -gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie Stellplätze mit und ohne Überdachung“ und „Nebenanlagen und -gebäude“ zulässig.
Hinweis: Das Zu- bzw. Ab- / Ausfahren ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur vorwärts zulässig.
- 4.1.2 Abweichend von den Ziffern 4.1 und 4.1.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig, sofern diese in einem Abstand von mehr als 5,00 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Waldberger Straße situiert werden.
- 4.2 Garagen sowie offen gestaltete, überdachte Stellplätze (Carports) müssen zum öffentlichen Straßenraum bzw. zur Straßenbegrenzungslinie hin einen Abstand von mind. 6,00 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 4.3 Die Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports sowie Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,00 m betragen, die Firsthöhe max. 5,50 m (Bezugshöhen: OK FFB EG und Dachhaut an Traufe bzw. First i.S.d. Verlängerung der Außenwand; bzgl. der Höhenlage s. Ziffer 2.3).
Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,00 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika
- 4.4 Garagen sind als Grenzgaragen (zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 489/2 und 490) zu errichten.
- 4.4.1 Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand zum Nachbargrundstück traufseitig maximal 40 cm inkl. Dachrinne und giebelseitig maximal 20 cm betragen.
- 4.4.2 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Wand- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 4.5 Die Errichtung von Tiefgaragen ist unzulässig.

§ 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Das Hauptgebäude ist als rechteckiger Baukörper mit dem First über die längere Hausseite bzw. Traufseite zu errichten. Die Längsachse ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- 5.1.1 Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 5.2 Es sind ausnahmslos symmetrische Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig. Wintergärten und Eingangsüberdachungen dürfen abweichend mit geneigten Dächern bis 7° Dachneigung errichtet werden.
- 5.2.1 Abweichend davon sind für Garagen und Nebengebäude / Anbauten auch Flachdach- und fachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 5.2.2 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäuden und Garagen darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.3.1 Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten mit Flachdach- und fachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) ist auch die Verwendung anderer Materialien für die Dacheindeckung zulässig. Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 5.3.2 Garagen und Nebengebäude / Anbauten sind in ihrer Gesamtgestaltung (Dachform, Dacheindeckung) mit dem Hauptgebäude abzustimmen.
- 5.4 Dachüberstände dürfen (ohne Dachrinne) an Traufe und Ortgang max. 0,50 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 5.4.1 Dachüberstände von Anbauten dürfen diejenigen des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.5 Auf dem Hauptgebäude sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 5.5.1 Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude sowie von unterschiedlichen außenwandbündigen Dachaufbauten, insbesondere im Hinblick auf Gestaltung und Dachneigung, auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig.
- 5.5.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.
- 5.5.3 Bei Gauben sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß nach Fertigstellung) je Gaube zulässig. Als Abstand von Gauben zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 5.5.4 Außenwandbündige Dachaufbauten dürfen bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen.
- 5.6 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten sowie sonstiger Anbauten (Längs- / Querbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.
- 5.6.1 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.6.2 Querbauten dürfen die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.

- 6.7 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit Farbanstrich und Holzverschungen zulässig. Grelle oder glänzende Farbgebungen bzw. Fassaden-Ausführungen mit polierten und spiegelnden Materialien sind unzulässig.
- 6.8 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.9 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind auf und in Dachflächen parallel zur Dachhaut möglichst bündig zu situieren.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen sind nur als Holz- und Metallzäune zulässig.
 - 6.1.1 Diese dürfen eine max. Höhe von 1,00 m über natürlichem Gelände bzw. OK Fahrbahnrand angrenzende Geh- und Radwegefläche nicht überschreiten und sind ohne Sockel auszuführen. Abweichend davon ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
 - 6.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
 - 6.1.3 Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
 - 6.1.4 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 6.2 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 6,00 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

§ 7 SICHTFELD / -BEREICH

- 7.1 Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 13 erhebt.
- 7.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- 8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- 8.3 Auf den als "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" sowie als "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand" festgesetzten Flächenabschnitten ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

- 8.3.1 Abweichend davon ist auf Grundstück Fl.-Nr. 490 sowohl im Bereich der 4,0 m breiten, am Westrand gelegenen „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ bzw. der „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand“ als auch entlang der Westgrenze bzw. unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 491 im Bereich der Flächenfestsetzung „Fläche / Standort für die Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen auf Privatgrund (innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund)“ die Errichtung von sockellosen Einfriedungen (gem. Ziffer 6) zulässig.
- 8.4 Für alle festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ (Ziffer 6.) zu entnehmen.
- 8.4.2 Innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzen jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.5 Für den Verlust / die Überbauung der nördlichen Teilfläche (ca. 30 m Länge) der bestehenden linearen Gehölzstruktur an der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 wird als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme eine durchgehend 4 m breite und ca. 133 m² umfassende „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand“ entlang der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 490 festgesetzt.
- 8.5.1 Vor der Beseitigung / Rodung der unter Ziffer 8.5 genannten Gehölzstruktur, allerdings spätestens im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens ist die hierfür erforderliche förmliche Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zu beantragen.
- 8.5.2 Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“ ist der Aufbau einer durchgehenden (geschlossene Pflanzung über die Gesamtlänge der Fläche), artenreichen und mind. zweireihigen Strauchgehölzpflanzung festgesetzt. Als Pflanzraster ist ein Abstand von maximal 1,3 m vorzusehen.
- Hinweis: Es gelten die gesetzlichen Regelungen zu den Pflanzabständen gem. dem Gesetz zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB; „Siebter Abschnitt Nachbarrecht“ bzw. Art. 47 ff.). Zudem wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelgehölze (Laubgehölze mind. 2. Wuchsordnung und standortheimisches Obstgehölz). Alternativ ist bei Einzelstandorten von Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.7 Die Zahl der Einzelgehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 2,0 m) veränderlich.
- 8.7.1 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.8 Die in der Planzeichnung festgesetzte bestehende, vorrangig einreihige ca. 3 bis 4 m breite Gehölzstruktur auf der „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ entlang der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 ist zu erhalten.
- 8.8.1 Bei Erfordernis von Nach- / Ergänzungspflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial zulässig (auf Ziffer 8.4.1 wird verwiesen).

- 8.8.2 Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.
- Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 8.9 Auf den 20 m breiten „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ ist zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf 1/3 der Flächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung) einzubringen.
- 8.9.1 Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Flächen. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen. Auf der gesamten Fläche ist das Mahdgut stets abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 8.9.2 Auf Grundstück Fl.-Nr. 490 ist in den Randbereichen bzw. gegenüber den benachbarten Grundstücksflächen der Aufbau einer ca. 3,0 m breiten Hochstaudenflur vorzusehen. Gleiches gilt auf Grundstück Fl.-Nr. 489/2 im Bereich der Restflächen der zu erhaltenden Gehölzstruktur innerhalb eines 4,0 m breiten Flächenstreifens entlang der Westgrenze.
- 8.9.3 Hierfür werden folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt:
- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Fläche mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung einer entsprechend standortgeeigneten, arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; Flächenvorbereitung Offenlandbereiche: Flächen fräsen).
 - Pflege: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmahd (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
 - Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 8.10 Entlang der gesamten Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 490 bzw. unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 491 ist zur Sicherung der naturschutzfachlichen Konzeption zwingend eine Einzäunung (gem. Ziffer 6) mit einer Mindesthöhe von 0,80 m herzustellen.
- 8.11 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im überplanten Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2, Gmkg. Reinhartshausen, wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 285 m² (= 473 m² x Kompensationsfaktor 0,60) ermittelt bzw. festgesetzt.

Hinweise: Für den überplanten Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 490, Gmkg. Reinhartshausen, besteht aufgrund der Bestandssituation und der festgesetzten, qualitätsvollen und umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen, darunter insbesondere auch zur Anlagen- / Ortsrandeingrünung, kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.

- 9.2 Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 285 m² wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auf einer 570 m² (Anrechenbarkeitsfaktor von 0,50) umfassenden Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 489/2, der Gemarkung Reinhartshausen, festgesetzt.
- 9.3 Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.
- 9.3.1 Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese (unter Erhalt der vorhandenen Obstgehölze) und randlichen Hochstaudenflurbereichen / Saumstrukturen festgesetzt. Weiterhin ist die bestehende, vorrangig einreihige ca. 3 bis 4 m breite Gehölzstruktur entlang der Westgrenze zu erhalten und insbesondere durch vorgelagerte Saumstrukturen weiter zu optimieren.
Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche werden festgesetzt:
- 9.3.2 Grünflächen: Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen. Auf der gesamten Fläche ist das Mahdgut stets abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
Zudem ist zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf 1/3 der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung) auszubringen. Flächenvorbereitung: grobes Aufrauen des Untergrundes mit einer Wiesenegge.
- 9.3.3 Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen: Ziel ist - in Ergänzung des Extensivgrünlandes / sowie der Gehölzhecke entlang der Westseite - die Entwicklung von mind. 3 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche. Bezüglich der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen gilt Ziffer 8.9.3 vollinhaltlich.
- 9.3.4 Erhalt und Ergänzung / Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen: Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Obstgehölze (Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl / Pflanzenliste vergleiche „Hinweise durch Text“). Weiterhin sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten.
Im Weiteren gilt Ziffer 8.7 vollinhaltlich.
- 9.4.4 Erhalt der bestehenden, vorrangig einreihigen ca. 3 bis 4 m breiten Gehölzstruktur entlang der Westgrenze: Ziffer 8.8 gilt vollinhaltlich.
- 9.5 Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.
- 9.6 Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

§ 10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 10.1 Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 10.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

§ 11 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN – ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten.
- 11.2 Aufschüttungen sind nur i.V.m. der Herstellung von Erschließungsflächen sowie im Bereich des Hauptgebäudes (Abstand von max. 5 m zur Gebäudeaußenhaut) bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 11.3 Abgrabungen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 11.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, künstliche Böschung oder Stützmauer zu erfolgen.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE –LEITUNGEN

- 12.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

- 13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeits-

verhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Grundsätzlich wird im Hinblick auf die gegenständliche Bestandssituation darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine ggf. nachweislich erforderliche Zuführung von Oberflächenwasser zum Kanalsystem nur gedrosselt erfolgen kann (Herstellung Retentionsvolumen mit gedrosseltem Abfluss). Ggf. sind die entsprechenden Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung zu erbringen.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Der Bauherr hat im Rahmen seiner Eigenverantwortung zu prüfen, ob im Falle einer Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ggf. die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt werden. Sofern dies nicht zutreffen sollte, ist eine entsprechende Antragstellung unter Vorlage geeigneter Nachweise (in 3-facher Ausfertigung) erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen. Für Bauherren und Grundstückseigentümer besteht unter www.lfu.bayern.de/wasser/ben die Möglichkeit, im Rahmen einer vereinfachten Prüfung festzustellen, ob eine erlaubnisfreie Versickerung oder Einleitung möglich ist. Das Ergebnis ist im Bau-/Entwässerungsantrag zu vermerken.

Ferner wird auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Bei der Versickerung sind zudem die DWA Arbeitsblätter A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Augsburg und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasserbehandlung der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung der Öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten des Verursachers anzupassen ist.

Nach derzeitigem Sachstand ist ein Sinkkasten mit Anschluss an den Kanal herzustellen. Die Zuführung von Niederschlagswasser zum Kanalsystem kann ggf. nur gedrosselt erfolgen (Herstellung Retentionsvolumen mit gedrosseltem Abfluss). Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung zu erbringen.

Oberflächengewässer und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz von Gebäuden vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

3. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist weitestmöglich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Grundwasserschutz / Bauwasserhaltung

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Augsburg gem. Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG zu beantragen. Antragsformulare stehen im Internet unter www.landkreis-augsburg.de (Bürgerservice/Formulare) zur Verfügung.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Vorsorgender Bodenschutz: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth empfiehlt daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm).

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Lage an der Waldberger Straße (Kreisstraße A 13)

Die im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben stehenden immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. eine ggf. in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche Abhandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens behandelt. Die immissionsschutzfachlichen Belange sind ggf. im Rahmen der Detailplanung beim jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachweislich durch einschlägige Fachgutachter zu überprüfen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am südwestlichen Ortsrandbereich bzw. in Ortsrandlage sowie der Bestands- und Nutzungssituation der insbesondere im Süden und Westen angrenzenden Flächen ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends auftreten).

Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

5. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Danach ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für die Bereiche der „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ und die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Sand-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Pyrus communis (Wild-Birne)
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

Ferner gelten die gesetzlichen Regelungen zu den Pflanzabständen gem. dem Gesetz zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB; „Siebter Abschnitt Nachbarrecht“ bzw. Art. 47 ff.).

7. KULTURGUT / SACHGUT - FLUR-/WEGEKREUZ AUF FLURNR. 489/2

Am Nordwestrand des Grundstückes Flurnr. 489/2 ist ein Flur- / Wegekreuz (auf Privatgrund) vorhanden. Der Standort des Kreuzes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Falls das Flur- / Wegekreuz im Rahmen der Realisierung der Planung nicht am bestehenden Standort oder dessen Nahbereich auf Privatgrund verbleiben kann wird dieses in der Nähe des bisherigen Standortes auf öffentlichem Grund aufgestellt bzw. an einen alternativen Standort im räumlich-funktionalen Nahbereich versetzt.

8. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG I.V.M. DER WALDBERGER STRAßE / KR A 13

Bauliche Anpassung Bestandssituation / angrenzender Rad- und Fußweg

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Sachstand in Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes durch die Waldberger Straße (Kreisstraße A 13) der vorhandene Rad- und Fußweg (baulich) angepasst werden muss. Hierzu ist ggf. insbesondere der Bordstein und der

Asphalt abzusenken. Die aus fachlicher Sicht entsprechenden Erfordernisse, Maßnahmen etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung gemeinsam mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Augsburg und der Stadt Bobingen abzustimmen.

Zu- und Ab- / Ausfahrt i.V.m. den Baugrundstücken

Das Zu- bzw. Ab- / Ausfahren ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur vorwärts zulässig. Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (i.E. mit Beschränkung der Zu- / Abfahrtsbereiche auf eine Breite von 4,0 m) sind in Berücksichtigung der vorhandenen Querungshilfe des Rad- und Fußweges zwingend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den privaten Grundstücksflächen eine entsprechend dimensionierte bzw. nachweislich ausreichend geeignete Hof- / Rangierfläche für das Wenden von PKW herzustellen ist. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung zu erbringen.

9. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Stadt ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme von Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt Augsburg zu stellen.

10. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der Erschließungsstraße bzw. der Waldberger Straße zur Abholung bereitzustellen sind.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) der Stadt Bobingen sind einzuhalten.

Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der
Stadt Bobingen

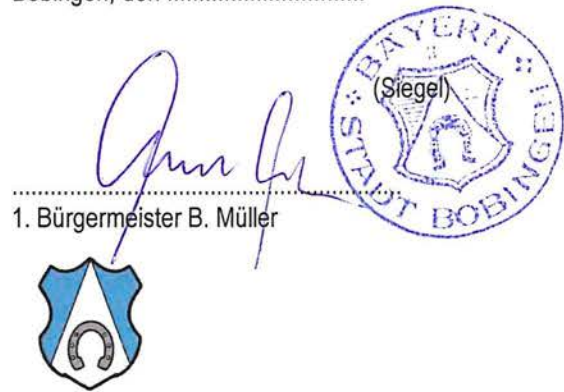
Mindelheim, den ~~21.02.~~ **20.18**



Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Stadt Bobingen

Bobingen, den **08.06.2018**



Rathausplatz 1
86399 Bobingen
Tel.: 08234/8002-0
Fax: 08234/8002-25
E-Mail: poststelle@bobingen.de

III. Begründung

Inhalt

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlagen

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung entlang der „Waldberger Straße“ am südwestlichen Ortsrandbereich von Reinhartshausen ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant.

Die Planung dient der Deckung des unverändert stark anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs, vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung. Sie trägt dazu bei, die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten.

Weiterhin tragen die in der Planung festgesetzten Maßnahmen zur Baugebiets- und Ortsrandeingrünung aus landschaftsplanerischer Sicht zur Optimierung der bestehenden Gesamt-Eingrünungssituation gegenüber der freien Landschaft im südwestlichen Ortsrandbereich von Reinhartshausen bei.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am südwestlichen Ortsrand von Reinhartshausen. Im Norden grenzt das Gebiet an die „Waldberger Straße“ bzw. die Kreisstraße A 13. Jenseits der Kr A 13 sowie zudem auch nach Richtung Osten grenzen die mit der Planung neu ausgewiesenen Bauland-Flächen an die bereits bestehende Bebauung an. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich der insgesamt ca. 0,30 ha umfassenden Einbeziehungssatzung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“, umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 70/13 (TF = Teilfläche), 70/22 (TF), 489/2 (TF), 489/4, 489/5, 490 (TF), 490/1, 490/2, 491 (TF), 512/2 (TF), 512/8 (TF) und 585 (TF), jeweils der Gemarkung Reinhartshausen.

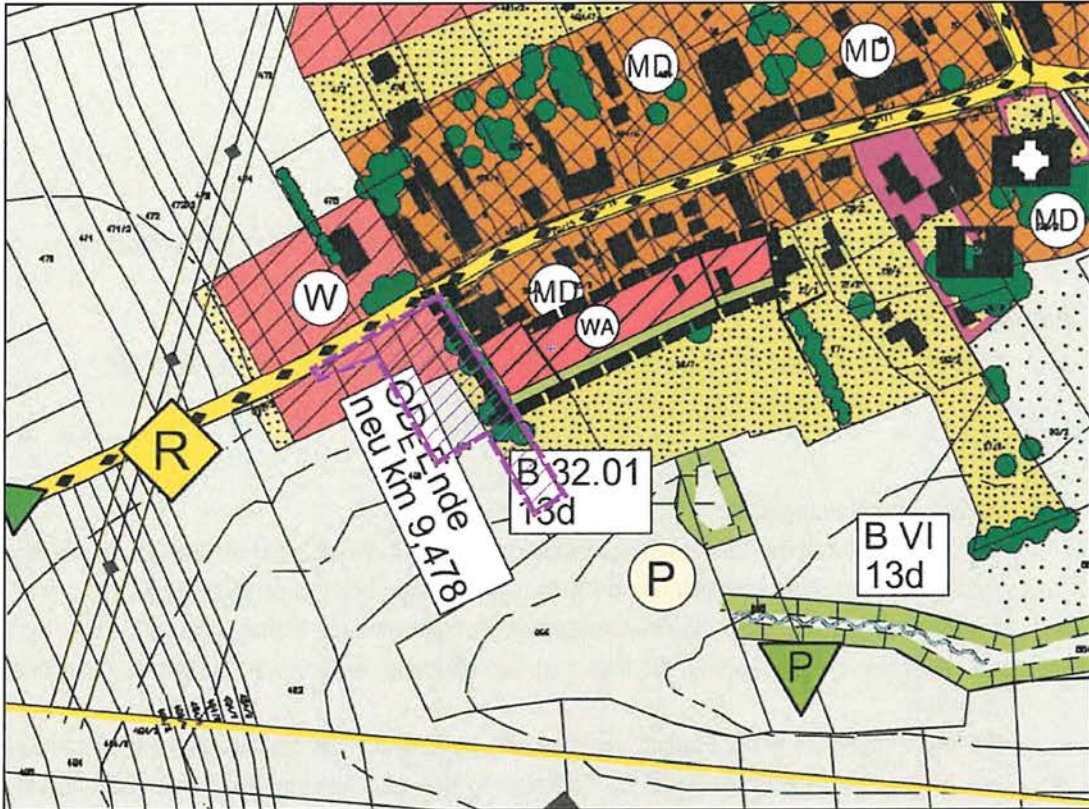
Im Plan ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 04.04.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“ am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reinhartshausen beschlossen.

Flächennutzungsplan

Die neu als Bauland ausgewiesene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bobingen bereits als „Wohnbaufläche“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit wird mit der Planung grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt (die Planung ist vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt).



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan inkl. der 4. Änderung in der Fassung vom 17.12.2013 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches

Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele bzw. Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

4. Bestands- / Nutzungssituation

Realnutzung

Die Flächen des westlichen Teils des Geltungsbereiches (Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 490 sowie die weiterhin daran anschließenden Fl.-Nrn. 491 und 585) werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland- bzw. Ackerbauflächen genutzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (TF Fl.-Nr. 489/2) ist eingezäunt und wird vorrangig als Weidefläche genutzt, die allerdings vermutlich teils auch gemäht wird. Insgesamt dürfte die Fläche im Hinblick auf den angetroffenen Bewirtschaftungszustand bzw. Zustand der Gras- / Krautschicht eine vergleichsweise nicht allzu intensive Wiesennutzung aufweisen. Entlang der östlichen Grundstücksfläche sind weiterhin 6 Obstgehölze jüngeren bis mittleren Alters vorhanden (ursprünglich 7 Stück, allerdings ist ein Baum aktuell

umgefallen bzw. entwurzelt), mit Stammdurchmessern von ca. (0,15 m) 0,20 m bis 0,25 m. Das südlichste Obstgehölz befindet sich allerdings bereits außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Insgesamt ist die Fläche in ihren Grundzügen damit als (wenn auch vergleichsweise schmale) Streuobstwiese in Ortsrandlage mit Weide- / teils Mahdnutzung anzusprechen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine nahezu komplett durchgehende, ca. 3 bis 4 m breite einreihige bzw. lineare Gehölzstruktur (Strauch- / Baumhecke), deren Strauchschicht insbesondere im südlichen Abschnitt sehr stark bzw. nahezu ausnahmslos durch Haselgehölze geprägt ist. In der Südhälfte dieser Gehölzstruktur befindet sich zudem ein Obstgehölz mittleren Alters mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,40 m. Dieses wurde in der Planzeichnung auch gesondert gekennzeichnet. Im mittleren Bereich sowie nach Richtung Norden weist die Gehölzstruktur neben unterschiedlichen Sträuchern (darunter vorrangig auch Hasel) weiterhin verschiedene Bäume insgesamt jüngeren Alters auf, darunter u.a. einzelne Vogel-Kirschen, Hainbuchen, eine Eiche und Ahornaufwuchs. Insbesondere im nördlichsten Abschnitt ist die Gehölzstruktur weiterhin auch geprägt durch fremdländische Arten bzw. Thuja-Arten. Abschließend zu erwähnen ist im äußersten südöstlichen Randbereich des Grundstückes, allerdings bereits außerhalb des Geltungsbereiches, eine markante Esche (Altgehölz; ca. 0,80 m Stammdurchmesser, gemessen auf Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m Höhe).

Im Norden grenzt an die Baulandflächen des Planungsgebiet die erst kürzlich errichtete Rad- / Fußwege-trasse entlang der „Waldberger Straße“ / Kr A 13 mitsamt einer Querungsanlage bzw. -hilfe der Kreisstraßenfahrbahn an. Diese Flächen wurden aus gesamtplanerischer Sicht bis ca. zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße räumlich-funktional im Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit berücksichtigt. Nach Richtung Osten schließt an die Baulandflächen des Plangebietes bzw. grundsätzlich zur Kreisstraße hin orientiert ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an. Zwischenliegend ist eine ca. 5 m breite Zufahrt vorhanden, durch welche die im Osten und Südosten an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen erschlossen werden.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Naturräumliche Einordnung

Reinhartshausen liegt in den Stauden im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten", einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten". Die Landschaft dieser Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel. Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden zu einem (kleinen) Geländeeinschnitt hin ab. In diesem kleinen Tal verläuft von Westen nach Osten ein Graben zum Anhauser Bach.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden im Planungsgebiet (PG) handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden aus Kiessand bis -lehm oder Lehm Kies, teils mit flacher bis mittlerer Lößlehmdecke über carbonatreichem biberzeitlichem Deckenschotter. Diese Schotter bestehen aus sandigem Kies, das teils als Konglomerat ausgebildet ist (Bodeninformationssystem: Geologische Karte im Maßstab 1:500.000, Bodenkarte im Maßstab 1:200.000, Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Bei den im Planungsgebiet (PG) vorgefundenen Böden handelt es sich laut Landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK) um +/- ebenes aufgrund der Bodenverhältnisse oder klimatischer Bedingungen nur bedingt ackerfähiges Grünland, auf dem Ackerfutterbau noch eine größere Rolle spielt. Daneben werden auf derartigen Flächen aber auch noch anspruchslosere Feldfrüchte angebaut, wie beispielsweise Kartoffeln oder Roggen. Die Flächen weisen durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf und es sind geringe bis

mittlere Erträge zu erwarten (LBP, LBA, 1999). für die Landwirtschaft bzw. deren Ertragskraft ist die Fläche des PG aufgrund der vergleichsweise geringen Größe als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Durch das Planungsgebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer. Das PG und dessen Umgebung befinden sich vollumfänglich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten. Auch befindet sich das PG im Gegensatz zu der etwa 150 m südlich bis südöstlich entfernt gelegene Senke, durch die zum Anhauser Bach hin ein Graben verläuft, nicht in einem sog. „wassersensiblen Bereich“ (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand März 2017).

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG seitens der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund von Lage, naturräumlicher Situation und Topographie der überbaubaren Grundstücksfläche ist insgesamt von vergleichsweise grundwasserfernen Verhältnissen auszugehen. Allerdings ist insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlagsereignissen ggf. ein Auftreten von Hangschichtwasser sowie in den südlichen Talraum hin abfließendem Oberflächenwasser nicht auszuschließen.

Es wird dem Bauherren dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, der Situation von Grund- / bzw. Hangschichtwasser sowie ggf. abfließendem Oberflächenwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen bei einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- / Hangschichtwasser oder ggf. Oberflächenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Beispielsweise wird dringend darauf hingewiesen, ggf. Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel / ggf. im Hinblick auf evtl. vorkommendes Hangschichtwasser auszubilden und wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund- / Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Augsburg gem. Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG zu beantragen. Antragsformulare stehen im Internet unter www.landkreis-augsburg.de (Bürgerservice/Formulare) zur Verfügung. Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen unter den Ziffern 2. und 3. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Kleinklimatische Situation im Plangebiet

Das im Südwesten von Reinhartshausen liegende Planungsgebiet befindet sich am Rand der an den Ort anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die insgesamt als ein großes Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen sind. Das Planungsgebiet als Teil dieses Gebietes befindet sich im Hangbereich zu einer südlich gelegenen Senke, die sich östlich zu einem kleinen Talraum weiterentwickelt. Die über den landwirtschaftlichen Flächen westlich bzw. südwestlich des Ortes entstehende Kaltluft fließt über diese

Senke bzw. dieses Tälchen in Richtung Osten ab. Aufgrund der südwestlichen Ortsrandlage, der topographischen Gegebenheiten und der sich weiterhin anschließenden vergleichsweise großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das PG bezüglich Winden aus (süd)westlichen Richtungen als exponiert zu bewerten.

Die lufthygienisch-kleinklimatische Situation im PG dürfte v.a. auch einerseits durch die Lage an der „Waldberger Straße“ (Kreisstraße A 13) und andererseits durch die temporär auftretenden Emissionen geprägt sein, die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Allgemeinen sowie in Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen (z.B. durch Hausbrand etc.) entstehen.

Von einer relevanten, negativen Beeinträchtigung der lufthygienisch-kleinklimatischen Funktionen i.V.m. dem vorhandenen wohngenutzten Siedlungsbestand ist durch das plangegegenständliche Vorhaben insbesondere aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie Umfang und Maß der geplanten Bebauung nicht auszugehen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Das Planungsgebiet liegt, wie die gesamte Ortschaft Reinhartshausen, im Naturpark Augsburg – Westliche Wälder. Das Waldgebiet, das die Rodungsinsel umgibt, in der Reinhartshausen liegt, ist Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00417.01 „Augsburg – Westliche Wälder“.

Anderere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet selbst oder dessen Umgebung nicht vorhanden.

Die etwa 150 m südlich / südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Senke ist weiter östlich im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) als Teil des Schwerpunktgebietes „Waldtäler der Stauden“ verzeichnet. In diesem Bereich befinden sich auch vier Flächen, die in der amtlichen Biotopkartierung geführt sind, bzw. eine Feldhecke und drei Flächen mit Landröhrichten bzw. Hochstaudenfluren. Außerdem befindet sich dort auch der dem Planungsgebiet nächstgelegene, in der ASK verzeichnete Fundpunkt, an welchem im Jahr 2008 ein Neuntöter vorgefunden und kartiert wurde. An weiteren, in der Nähe des PG gelegenen Punkten innerhalb der Ortschaft sind zum einen Fledermäuse und zum anderen – etwas weiter entfernt – Vögel (Gelbspötter, Girlitz, Grauschnäpper, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe) in der ASK verzeichnet.

Bzgl. der Bestands- und Realnutzungssituation wird auf die voranstehenden detaillierten Ausführungen verwiesen.

Durch die unmittelbare Lage an der Kreisstraße A 13 ist davon auszugehen, dass im nördlichen bzw. dem durch das Planvorhaben am meisten betroffenen und letztlich überbauten Bereich des PG dauerhafte Störungen auftreten und relativ große Vorbelastungen i.V.m. den Fahrzeugbewegungen auf der Straße vorhanden sind. Weiterhin als Vorbelastungen sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowohl auf der westlichen Plangebietsfläche selbst als auch auf den benachbarten Außenbereichs-Flächen zum Vorhabenbegebiet anzusprechen.

Das Lebensraumpotential des als Acker / landwirtschaftlich intensiv genutzten westlichen Teils des PG (Fl.-Nr. 490) ist aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Dagegen ist der östliche als Weide / Wiese genutzte Teil des PG (Fl.-Nr. 489/2) dem Grunde nach als bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen (allerdings jüngeren Alters sowie teils standortfremd und vorrangig Hasel-dominiert) anzusprechen, der im Ansatz den Charakter einer - wenn auch nur geringflächig ausgeprägten bzw. räumlich-wirksamen - Streuobstwiesen-Situation sowie zudem auch eine vergleichsweise gering-intensive Nutzung aufweist. Naturschutzfachlich besonders wertgebende Strukturen

wie besondere (u.a. ältere) Gehölzbestände oder besonders hochwertige randliche Säume etc. mit entsprechender Ausprägung sind im räumlichen Geltungsbereich jedoch nicht vorhanden. Allerdings ist davon auszugehen, dass die ca. 3 bis 4 m breite einreihige bzw. lineare Gehölzstruktur (Strauch- / Baumhecke) entlang der westlichen Grundstücksgrenze besonders für Vogelarten aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter ein höheres Lebensraumpotential aufweist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme i.V.m. der Rodung der nördlichen Teilfläche der Gehölzstruktur

Für den Verlust durch die erforderliche Überbauung der nördlichen Teilfläche (ca. 30 m Länge) der bestehenden linearen Gehölzstruktur an der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme eine durchgehend 4 m breite und ca. 133 m² umfassende "Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand" entlang der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 490 festgesetzt. Aufgrund der naturschutzrechtlichen Situation ist zudem festgelegt, dass vor der Beseitigung / Rodung der Gehölzstruktur eine förmliche Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erforderlich ist. Diese ist spätestens im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu beantragen.

In diesem Zusammenhang wird neuerlich darauf hingewiesen, dass grundsätzlich sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen dürfen und Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig sind.

Da sich die geschilderte Flächen-Nutzung und v.a. auch die Gehölzbestände über die gesamte Grundstücksfläche Fl.-Nr. 489/2 erstrecken bzw. sich im direkten Anschluss des mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Überbauung vorgesehenen Flächenbereiches fortsetzen und auch entsprechend erhalten / planungsrechtlich gesichert werden (teils auch als Ausgleichsfläche), ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung trotz des Verlustes von Teilen (ca. 30 m Länge) der Gehölze / Gehölzstrukturen im nördlichen, künftig überbauten Teilbereich des Grundstückes generell genügend Ausweichlebensräume direkt angrenzend vorhanden sind. Außerdem ist in der Planung, neben dem Erhalt der Restbestände der vorhandenen Gehölze und der Festsetzung einer Ausgleichsfläche in der Südhälfte der Fl.-Nr. 489/2, entlang der Westgrenze des neu ausgewiesenen Baulandes auf einem 4 m breiten Flächenstreifen als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme für den Verlust des nördlichen Teils der bestehenden Gehölzstruktur der Aufbau einer räumlich-funktional wirksamen artenreichen Gehölzstruktur gegenüber der freien Landschaft vorgesehen. Ergänzend ist nach Richtung Süden bzw. Südwesten hin die Schaffung einer flächenhaft ausgeprägten, qualitativ vollen Baugebiets- / Ortsrandsituation in Form einer vorgelagerten Streuobstwiese festgesetzt. Insgesamt ist bei Umsetzung der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen deshalb zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der im PG vorkommenden Arten im Zuge der Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planung nicht verschlechtert. Vielmehr ist im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation des Gesamtplangebietes von einer nachhaltigen Sicherung und Optimierung sowie insbesondere auch von einer weiteren deutlichen Anreicherung der Lebensraumausstattung der Flächen im Plangebietsumgriff auszugehen.

Folglich kann davon ausgegangen werden (unter Beachtung des o.g. Hinweises bzgl. der Durchführung von Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten in den Wintermonaten), dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten zu erwarten.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und des "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2017) im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Kulturgut / Sachgut - Flur-/Wegekreuz auf Flurnr. 489/2

Am Nordwestrand des Grundstückes Flurnr. 489/2 ist ein Flur- / Wegekreuz (auf Privatgrund) vorhanden. Der Standort des Kreuzes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Falls das Flur- / Wegekreuz im Rahmen der Realisierung der Planung nicht am bestehenden Standort oder dessen Nahbereich auf Privatgrund verbleiben kann wird dieses in der Nähe des bisherigen Standortes auf öffentlichem Grund aufgestellt bzw. an einen alternativen Standort im räumlich-funktionalen Nahbereich versetzt.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Planungsgebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Planungskonzeption

Im Bereich des Plangebiets ist der Neubau von zwei Einzelhäusern mit einer höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse „I+D“ vorgesehen. Die Flächengrößen inkl. Grünflächen auf Privatgrund liegen bei ca. 1.295 m² (Bereich Grundstück Fl.-Nr. 490; davon Bauland: ca. 650 m²) und ca. 755 m² (Bereich Grundstück Fl.-Nr. 489/2; davon Bauland: ca. 475 m²). Aufgrund der Lage der Baugrundstücke am südwestlichen Ortsrand von Reinhartshausen sind im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 490 insgesamt ca. 645 m² und des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 ca. 280 m² des Geltungsbereichs als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. In Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange sind davon am Westrand des Plangebietes 133 m² als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand“ festgelegt. Zudem ist in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation sowie im Hinblick auf die Erfordernis zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. nachfolgendes Kapitel) im Süden des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 ein 570 m² Flächenumgriff als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Aufgrund des vergleichsweise schmalen Grundstückszuschnittes der Fl.-Nr. 489/2 und des damit einhergehenden Baulandes von lediglich ca. 475 m² besteht im Hinblick auf eine zielführende bauliche Verwertbarkeit des Grundstückes bzw. auf die Beachtung der planungsrechtlichen Vorgaben die Erfordernis die als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ festgesetzte Fläche auf Fl.-Nr. 489/2 von ca. 280 m² zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl für die Baugebietsteilfläche des Grundstückes gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzuzurechnen.

In Berücksichtigung der ortsplannerisch-städtebaulichen Rahmenbedingungen bzw. der räumlichen Situation und Ausrichtung des Gebäudebestandes entlang der Waldberger Straße sowie auch der Lage der Baugrundstücke im Ortseingangsbereich und der topographischen Verhältnisse im PG wurde sowohl eine nord-süd-gerichtete Firstrichtung für die Hauptgebäudekörper festgelegt als auch die überbaubare Grundstücksfläche vergleichsweise „eng gefasst“ und die Führung der Baugrenze aus gesamtplanerischer Sicht in räumlicher Orientierung an den Straßenraum der nördlich angrenzenden Kreisstraße festgelegt. Die ge-

sonderte Festsetzung einer Baulinie entlang der Waldberger Straße wird aufgrund der Festsetzung der geringen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Hinblick auf die ortsplanerisch-städtebaulich gewünschte Gesamtsituation mit giebelständigen, zum Straßenraum hin orientierten Baukörpern im Plangebietsumgriff damit nicht erforderlich.

Für die Ermöglichung einer weitreichenden Flexibilität bei der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke im Bereich des Baulandes ist eine Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäuden nicht nur innerhalb der Baugrenzen sondern auch innerhalb der festgesetzten Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie überdachte Stellplätze“ zulässig.

Bezogen auf den Hauptgebäudekörper erfolgt insbesondere durch die Vorgaben bzw. Festsetzungen bezüglich der Dachform und -neigungen sowie der First- und Wandhöhen eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. Auch wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den festgelegten Maßnahmen für eine qualitätsvolle Baugebietseingrünung ein grundsätzlich weitreichend harmonischer Übergang des Siedlungsgefüges in die freie Landschaft bewerkstelligt.

Verkürzung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO entlang des Ostrandes des Plangebietes

Aufgrund des vergleichsweise schmalen Grundstückszuschnittes der Fl.-Nr. 489/2 wird im Hinblick auf die vorgesehene planerische Gesamtkonzeption sowie auf eine zielführende bauliche Verwertbarkeit des Grundstückes aus gesamtplanerischer Sicht eine Verkürzung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO erforderlich. Entsprechend gilt für die Gesamtlänge der Baugrenze entlang der Ostseite des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 bzw. entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 489 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dort hat abweichend von der offenen Bauweise die in einem Abstand von lediglich 1,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze eingezeichnete überbaubare Grundstücksfläche bzw. festgesetzte Baugrenze Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. In diesem Zusammenhang wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Vorkehrungen des Brandschutzes (natürlich) übergeordnet zu beachten sind.

Im Hinblick auf insbesondere Umfang und Maß der geplanten baulichen Nutzung sowie auch dem Umstand, dass die östlich benachbarte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 489 lediglich eine ca. 5 m breite Zufahrtsfläche für die Erschließung der rückwärtig zur Kr A 13 gelegenen landwirtschaftlich genutzten Restfläche des Grundstückes darstellt ist festzuhalten, dass mit der vorgenommenen Festsetzung der Abstandsflächenverkürzung weder nachbarschaftliche Interessen in einer nennenswert nachteiligen Weise betroffen sind noch eine grundsätzliche Einschränkung der Gewährleistung der für gesunde Wohnverhältnisse ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung im ausgewiesenen Baugebiet selbst zu erwarten ist.

Grünordnerische Konzeption

Die Ortsrandeingrünung bzw. die Erreichung eines qualitativ vollen und räumlich-funktional wirksamen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur anschließenden freien Landschaft wird im Bereich des westlichen Grundstückes Fl.-Nr. 490 im Wesentlichen durch Pflanzbindungs-Maßnahmen innerhalb von festgesetzten „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ sichergestellt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sieht die Planung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen dabei einen 4 m breiten Flächenstreifen vor, auf dem die Pflanzung von strukturbildenden Einzelbäumen mind. 2. Wuchsordnung (alternativ ist bei Einzelgehölzen auch die Anpflanzung heimischer Obstgehölze zulässig) sowie der Aufbau einer durchgehenden (geschlossene Pflanzung über die Gesamtlänge der Fläche), artenreichen, mind. zweireihigen Strauchpflanzung festgesetzt ist. Als

Pflanzraster ist ein Abstand von maximal 1,3 m vorzusehen. Weiterhin ist nach Richtung Süden / Südwesten in einer Breite von 20 m der Aufbau einer ca. 500 m² umfassenden Streuobstwiese mit Anlage von 3,0 m breiten randlichen Hochstaudenfluren / Saumstrukturen umzusetzen. Auf Ziffer 8.9 der Festsetzungen durch Text wird diesbezüglich verwiesen. In Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange ist diese Teilfläche der Ortsrandeingrünung als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme für den Verlust durch die Überbauung der nördlichen Teilfläche der bestehenden linearen Gehölzstruktur an der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 ausgewiesen. Zudem ist vor der Rodung der Gehölzstruktur, allerdings spätestens im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens, ist die hierfür erforderliche förmliche Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zu beantragen. Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Konzeption wird ferner festgelegt, dass entlang der gesamten Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 490 bzw. unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 491 zwingend eine Einzäunung (gem. Ziffer 6) mit einer Mindesthöhe von 0,80 m herzustellen ist.

Nach Richtung Osten bzw. im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 wird diese qualitätsvolle Ortsrandeingrünungsstruktur weiterhin durch eine ca. 280 m² umfassende, ebenfalls als „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ festgesetzte Teilfläche funktional ergänzt. Auf dieser Fläche bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen, wie auch in den gesamten nicht überbauten Teilbereichen des PG erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen bestmöglich geschützt. Weiterhin ist die lineare Baum-/ Strauchhecke am Westrand des Grundstückes mit randlichen Hochstaudenfluren / Saumstrukturen bis in eine Gesamtbreite von 4,0 m zu optimieren. Nach Richtung Südosten schließt eine „gebietsinterne“ Ausgleichsfläche bzw. eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an, mit welcher die i.V.m. der Umsetzung der Planung erfolgenden Eingriffe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 489/2 ortsnah bzw. im Nahbereich zum erfolgenden Eingriff ausgeglichen werden können (bzgl. Herleitung und Maßnahmenkonzeption wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen).

Abschließend sind im Hinblick auf die Baugebietsdurchgrünung sowohl die festgesetzten strukturbildenden, straßenraumwirksamen Einzelgehölze entlang der Waldberger Straße als auch die zu pflanzenden standortheimischen Baumgehölze entlang der Südgrenze des Baulandes zu den Grünflächen auf Privatgrund zu nennen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 489/2 mit Umsetzung der Planung im Wesentlichen zwar 2 vorhandene Obstgehölze (jüngerer Alters; Stammdurchmesser ca. 20 cm) sowie eine Länge rund 30 m der 3 bis 4 m breiten linearen Gehölzstruktur (teils auch bestehend aus fremdländischen Gehölzen) entlang der Westgrenze überbaut werden bzw. verloren gehen. Allerdings werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens weitreichende, qualitätsvolle Eingrünungsmaßnahmen nach Richtung Westen (zugeordnete Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme für die Rodung des Gehölzbestandes), Südwesten und Süden festgesetzt und insbesondere bleiben auch die restlichen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes gänzlich erhalten bzw. werden planungsrechtlich gesichert sowie darüber hinaus funktional und strukturell optimiert.

Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind dabei spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Immissionsschutz - Lage an der Waldberger Straße / Kreisstraße A 13

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der ortsplanerisch-städtebaulichen Rahmenbedingungen im Plangebietsumgriff und insbesondere auch die topographischen Verhältnisse im PG sowie die Lage der Baugrundstücke im Ortseingangsbereich unmittelbar entlang der Kr A 13 wurde die überbaubare Grundstücksfläche / Führung der Baugrenze aus gesamtplanerischer Sicht in einem Abstand von 8 bis 10 m

zum Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden Kreisstraße festgelegt. Es ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrt von Reinhartshausen befindet. Der Standort des Ortschaftschildes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben stehenden immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bzw. eine ggf. in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche Abhandlung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens behandelt werden. Die immissionsschutzfachlichen Belange sind ggf. im Rahmen der Detailplanung beim jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachweislich durch einschlägige Fachgutachter zu überprüfen.

Immissionsschutz - Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am südwestlichen Ortsrandbereich bzw. in Ortsrandlage sowie der Bestands- und Nutzungssituation der insbesondere im Süden und Westen angrenzenden Flächen ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends auftreten). Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Auf die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt durch entsprechende Grundstückszufahrten direkt über die nördlich angrenzende „Waldberger Straße“ bzw. die Kr A 13.

Im Hinblick auf die Lage am unmittelbaren Ortseingangsbereich entlang der Kr (Gefahrenpotential / Verkehrssicherheit) sowie in Berücksichtigung bzw. zur Sicherstellung und Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der nördlich an die Baugrundstücke angrenzenden Querungsanlage des Fuß- und Radweges (mit Fahrbahnteiler) über die Kr A 13 sind in der Planung in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes folgende Punkte integriert:

1. Die Aufstellfläche bzw. der Stauraum von Garagen sowie offen gestalteten, überdachten Stellplätzen (Carports) zum öffentlichen Straßenraum beträgt einen Mindestabstand von 6,0 m. Ebenfalls sind Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze mind. 6,0 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
2. Für die Zufahrten in den Randbereichen der Baugrundstücke wurde eine entsprechende Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 4,0 m getroffen. Damit ist ein Abstand der Zufahrtsbereiche zur vorhandenen Querungshilfe des Fuß- und Radweges auf ca. 4 m (Fl.-Nr. 490) sowie ca. 5,5 m (Fl.-Nr. 489/2) in der Planung bestmöglich berücksichtigt.
3. Ferner sind Garagen ausnahmslos als Grenzgaragen (zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 489/2 und 490) zu errichten. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen (mit und ohne Überdachung) darf dabei nur innerhalb der neu in die Planzeichnung eingefügten, 8 x 8 m umfassenden Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und -gebäude sowie Stellplätze mit und ohne Überdachung“ mit der Bezeichnung „Ga“ erfolgen.
4. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Zu- bzw. Ab- / Ausfahren i.V.m. den Grundstücken aus Gründen der Verkehrssicherheit nur vorwärts zulässig ist. Hierfür ist auf den privaten Grundstücksflächen eine entsprechend dimensionierte bzw. nachweislich ausreichend geeignete Hof- / Rangierfläche für das Wenden von PKW herzustellen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung zu erbringen.
5. Weiterhin erfolgt i.V.m. der baulichen Anpassung der Bestandssituation des angrenzenden Fuß- und Radweges der Hinweis, dass nach derzeitigem Sachstand in Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes durch die Waldberger Straße (Kreisstraße A 13) der vorhandene Rad- und Fußweg (baulich) angepasst werden muss. Hierzu ist ggf. insbesondere der Bordstein und der Asphalt abzusenken. Die aus fachlicher Sicht entsprechenden Erfordernisse, Maßnahmen etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Einzelgenehmigung gemeinsam mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Augsburg und der Stadt Bobingen abzustimmen.

Abschließend wurde im Hinblick auf die besondere Lage des PG am unmittelbaren Orteingangsbereich entlang der Kr A 13 bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit eine nach Richtung Westen gerichtete freizuhaltende Sichtfläche in der Planung berücksichtigt. Diese weist im Bereich des Baugrundstückes Fl.-Nr. 490 einen 5 m-Bereich zur Fahrbahn der Kr auf und deckt weiterhin, „spitz zulaufend“ zur Kreisstraßenfläche, über eine Strecke von ca. 30 m einen entsprechenden straßennahen Teilbereich der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.-Nrn. 491 und 585 ab. Das eingetragene Sichtfeld ist grundsätzlich von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der Kr A 13 erhebt. Auf Ziffer 7. der textlichen Festsetzungen wird weiterhin verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden an die Trinkwasserversorgung von Reinhartshausen angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Stadtwerke Bobingen zugeführt. Das von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern (auf Ziffer 10. der Festsetzungen durch Text und Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird weiterhin verwiesen).

Zur Löschwasserversorgung sind die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO einzuhalten. Auf Ziffer 5. der „Hinweise durch Text“ wird zudem verwiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Bzgl. Informationen zu den Themen Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasser und Oberflächengewässer etc. wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4. der vorliegenden Begründung verwiesen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf: Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Augsburg entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise entlang der „Waldberger Straße“ bereitzustellen.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.005 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 3.005 m ²	100 %
Bauland / Wohnbauflächen	ca. 1.125 m ²	ca. 37 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ (davon Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Ausgleichs- / Ersatzpflanzung für Rodung Gehölzbestand)	ca. 925 m ² (ca. 133 m ²)	ca. 31 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 570 m ²	ca. 19 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 335 m ²	ca. 11 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 50 m ²	ca. 2 %

6. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden. Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. dem Grunde nach auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich / naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die erforderliche Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

Im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung werden dabei im Hinblick auf die Bestands- bzw. Realnutzungssituation, welche bezogen auf die beiden beplanten Grundstücksteilflächen sehr unterschiedlich ausfällt, sowie insbesondere auch im Hinblick auf die festgesetzten, vergleichsweise umfassenden grünordnerischen Maßnahmen **zwei unterschiedliche Vorgehensweisen** für die erforderliche Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. dem vorgenannten Leitfaden angewendet:

- Für die neu in Anspruch genommenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen) im Westteil des Plangebietes bzw. auf Grundstück Fl.-Nr. 490 wird in Berücksichtigung der Bestandssituation und der auf den Grundstücksflächen festgelegten umfassenden grünordnerischen Maßnahmenkonzeption die "Vereinfachte Vorgehensweise" im Rahmen des Leitfadens auf Seite 6 ff. angewendet (siehe Abhandlung unter dem nachfolgenden Punkt „A.“).
- Im Gegensatz dazu ist der östliche Teil des PG (Fl.-Nr. 489/2) dem Grunde nach als bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen bzw. als Gebiet von grundsätzlich mittlerer Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht anzusprechen. Aufgrund dessen ist für diese Fläche eine Abhandlung im "Regelverfahren" im Rahmen des Leitfadens auf Seite 8 ff. erforderlich (siehe Abhandlung unter dem nachfolgenden Punkt „B.“).

A.) Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 490, Gemarkung Reinhartshausen

Für die aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertigen Flächen bzw. Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf dem Grundstück Fl.-Nr. 490 wird im Hinblick auf die Bestandssituation und die umfassende grünordnerische Maßnahmenkonzeption im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung die "vereinfachte Vorgehensweise" im Rahmen des Leitfadens auf Seite 6 ff. angewendet. Das bedeutet, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht bzw. ein aus naturschutzfachlicher sowie -rechtlicher Sicht "flächenneutraler Eingriff" vorliegt, wenn alle Punkte der nachfolgenden Checkliste, die aus o.g. Leitfaden entnommen wurde, mit "ja" beantwortet werden können.

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der vereinfachten Vorgehensweise

Fragenkatalog	ja	nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		

Fragenkatalog	ja	nein
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 Bay NatSchG).	x	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet bzw. zulässige Bebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA)	x	
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	x	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie – Flächen nach den Listen 1b und 1c des o.g. Leitfadens – Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG – gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	x	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des o.g. Leitfadens) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Schaffung einer qualitätvollen Ortsrandeingrünung unter Verwendung von ausschließlich heimischem autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften; am Rand der nach Süden vorgelagerten herzustellenden Streuobstwiese: Schaffung einer artenreichen Hochstaudenflur / Saumstruktur; (siehe Ziffer 5. der "Begründung").	x	
3. Schutzgut Boden		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des o.g. Leitfadens) begrenzt. Art der Maßnahmen: Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund; Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; (siehe Ziffer 8. der „Festsetzungen durch Text“).	x	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	

Fragenkatalog	ja	nein
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet. Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort auf Privatgrund zur Aufrechterhaltung einer weitest möglichen flächenhaften Grundwasserneubildung; Planerische Förderung zur Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung.</p>	x	
<p>5. Schutzgut Luft / Klima</p> <p>5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	x	
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des o.g. Leitfadens). Art der Maßnahmen: Schaffung einer qualitätsvollen Ortsrandeingrünung; (siehe u.a. Ziffer 5. der "Begründung").</p>	x x x	

Da alle Fragen der Checkliste mit "ja" beantwortet werden konnten, besteht für die Teilfläche des westlichen Grundstücks (Fl.-Nr. 490 der Gemarkung Reinhartshausen) kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die gegenständliche Planung ist damit in Bezug auf die überplante Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 490 als ein aus naturschutzfachlicher sowie –rechtlicher Sicht grundsätzlich "flächenneutraler Eingriff" zu bewerten.

B.) Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nrn. 489/2, Gemarkung Reinhartshausen

Dagegen ist der östliche als Weide / Wiese genutzte Teil des PG (Fl.-Nr. 489/2) dem Grunde nach als bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen (allerdings jüngeren Alters sowie teils standortfremd und vorrangig Hasel-dominiert) anzusprechen, der im Ansatz den Charakter einer - wenn auch nur geringflächig ausgeprägten bzw. räumlich-wirksamen - Streuobstwiesen-Situation sowie zudem auch eine vergleichsweise gering-intensive Nutzung aufweist.

Dabei handelt es sich um eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie II", mit Einstufung im mittleren Wertebereich der Kategorie II (auf Grundlage bzw. in Anlehnung an die Typisierung „Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen“

nach Abb. 7 auf S. 13 des Leitfadens sowie gem. Schutzgutbezogener Einstufung nach Liste 1b auf S. 29 des Leitfadens). Durch die GRZ von 0,30 ist die Fläche weiterhin in die "Kategorie B II" (im mittleren Wertebereich) einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,5 (unterer Wertebereich) und 0,8 (oberer Wertebereich) bzw. im „mittleren Wertebereich“ bei 0,6 bis 0,7.

Bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und darunter insbesondere der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (v.a. ist hier die südlich angrenzende 20 m breite Grünfläche auf Privatgrund mit entsprechenden Erhaltungs- und Optimierungsmaßnahmen der Gehölzbestände zu nennen) sowie auch der Niederschlagswasserversickerung, ist im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens allerdings die Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,60 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt anzusehen.

Im Ergebnis ergibt sich damit im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung nachfolgende Flächenbilanzierung zur Ausgleichsflächenermittlung:

Fläche – Flurnummer / Kompensationsfaktor	Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Ausgleichsbedarf
490 „Flächenneutraler Eingriff“ nach der „Vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe voranstehende Tabelle)		1.295 m ² (ca. 650 qm Bauland + 145 qm Eingrünung West + 500 qm Eingrünung Süd)	0 m ² („flächenneutraler Eingriff“)
489/2 (Kompensationsfaktor 0,60)	<u>Bauland, Ausgleichsrelevante Grundstücksfläche</u>	475 m ²	285 m ² (Faktor Ausgleich: 0,60)
489/2	Eingrünungsfläche Süd	280 m ²	0 m ²
	Gebietsinterne Ausgleichsfläche (Fläche „Kategorie II, mittlerer Wertebereich“ gem. Leitfaden), folglich Anrechenbarkeitsfaktor von mind. 0,50 gegeben; <u>nicht ausgleichsrelevante Grundstücksfläche</u>	570 m ² (Faktor Anrechenbarkeit: 0,50)	0 m ²
Bestehende Öffentliche Verkehrsfläche – „Waldberger Straße“	Straßen und Radwegeflächen inkl. Begleit- und Nebenflächen: <u>nicht ausgleichsrelevante Flächen</u>	335 m ²	0 m ²
Bestehende Fläche für die Landwirtschaft	<u>nicht ausgleichsrelevante Flächen</u>	50 m ²	0 m ²
	Summe	3.005 m²	285 m²

Insgesamt ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren damit ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 285 m², der vollständig „gebietsintern“ erbracht wird.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 285 m² wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auf einer 570 m² umfassenden Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 489/2, der Gemarkung Reinhartshausen, festgesetzt.

Da es sich bei dem als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächenumfang aufgrund der Bestandssituation bzw. des naturschutzfachlichen Ausgangszustandes gem. Leitfaden um ein Gebiet der „Kategorie II“ bzw. von „mittlerer Bedeutung“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie innerhalb dieser Kategorie zudem auch um eine Fläche „im mittleren Wertebereich“ handelt, ist hierfür aus naturschutzfachlicher Sicht von einer entsprechend geringeren Aufwertbarkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen, weshalb für die festgesetzte Fläche auch nur ein Anrechenbarkeitsfaktor von 0,50 angesetzt wird.

Folglich ist die Fläche nur zur Hälfte als Ausgleichsfläche anrechenbar und dementsprechend wird das Doppelte des festgesetzten Ausgleichsflächenbedarfs von 285 m², also 570 m² für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt und diese Fläche entsprechend auch räumlich im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens festgesetzt.

Übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer Streuobstwiese (unter Erhalt der vorhandenen Obstgehölze) und randlichen Hochstaudenflurbereichen / Saumstrukturen festgesetzt. Weiterhin ist die bestehende, vorrangig einreihige ca. 3 bis 4 m breite Gehölzstruktur entlang der Westgrenze zu erhalten und insbesondere durch vorgelagerte Saumstrukturen weiter zu optimieren.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO ist unzulässig. Ebenso dürfen die Flächen nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.

Die Planung sieht hierfür folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption vor:

1. Bereich der Grünfläche

Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen.

Auf der gesamten Fläche ist das Mahdgut stets abzutransportieren; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Zudem ist zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf 1/3 der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung) auszubringen. Als Flächenvorbereitung ist ein grobes Aufräumen des Untergrundes mit einer Wiesenegge vorzusehen.

2. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen

Ziel ist - in Ergänzung des Extensivgrünlandes / sowie der Gehölzhecke entlang der Westseite - die Entwicklung von mind. 3 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche.

Hierfür werden folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt:

- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Fläche mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung einer entsprechend standortgeeigneten, arten- und blütenreichen, autochthonen Saatgutmischung; Flächenvorbereitung Offenlandbereiche: Flächen fräsen).

- Pflege: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmahd (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
- Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3. Erhalt und Ergänzung / Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen

Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Obstgehölze (Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl / Pflanzenliste vergleiche „Hinweise durch Text“).

Weiterhin sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten.

Die Zahl der Einzelgehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 2,0 m) veränderlich.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

4. Erhalt der bestehenden, vorrangig einreihigen ca. 3 bis 4 m breiten Gehölzstruktur entlang der Westgrenze

Die bestehende, vorrangig einreihige ca. 3 bis 4 m breite Gehölzstruktur auf der „Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ entlang der Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 489/2 ist zu erhalten.

Bei Erfordernis von Nach- / Ergänzungspflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial zulässig. Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text“ (Ziffer 6.) zu entnehmen.

Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Herstellung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen (siehe auch Ziffer 9.6 der „Festsetzungen durch Text“).

Sofern die als Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche in Privateigentum verbleibt ist diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Augsburg
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau LBP, Bayerische Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur LBA, 1999, Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) Bayern, Stand 1999
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000;
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz DSchG, in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016
- Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen, 2006
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Augsburg
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 die Aufstellung zur Einbeziehungssatzung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.04.2017, wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 06.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.2017 fand mit dem Schreiben vom 28.04.2017 bis einschließlich 06.06.2017 statt.
4. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.09.2017, wurde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.09.2017 fand mit dem Schreiben vom 25.09.2017 bis einschließlich 03.11.2017 statt.
6. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Einbeziehungssatzung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“ in der Fassung vom 06.02.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bobingen, den 07.06.2018
Stadt Bobingen

Bernd Müller
Erster Bürgermeister


7. Ausgefertigt

Bobingen, den 08.06.2018
Stadt Bobingen

Bernd Müller
Erster Bürgermeister


8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Südliche Waldberger Straße, Teilflächen Grundstücke Fl.Nrn. 489/2 und 490 Gemarkung Reinhartshausen“ im Stadtteil Reinhartshausen wurde am 13.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Bobingen, den 14.06.2018
Stadt Bobingen

Bernd Müller
Erster Bürgermeister


Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Bobingen übereinstimmen.

Stadt Bobingen

08.06.2018

Bobingen, den



B. Müller, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Stadt Bobingen

Mindelheim, den 21.02.2018



kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Begründung Anlage 1

Liste der am Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg		Bismarckstraße 62 86391 Stadtbergen	Tel:0821/43002167	http://www.aelf-au.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg		Fronhof 12 86152 Augsburg	Tel: 0821/242290-0 Fax: 0821/242290-100	poststelle@adbv-a.bayern.de http://www.adbv-augsburg.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Bayerischer Bauernverband		Pröllstraße 20 86157 Augsburg	Tel: 0821/50228-100 Fax: 0821/50228-149	Augsburg@BayerischerBauernVerband.de http://www.bayerischerbauernverband.de/augsburg/team
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung – BQ	Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-356 oder -236 Fax: 089/2114-407	beteiligung@bfd.bayern.de
bayernets GmbH		Poccistraße 9 80336 München	Tel: 089/890572-00 Fax: 089/890572-099	info@bayernets.de www.bayernets.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Bobingen	Villenbachstraße 14 86399 Bobingen	Tel: 08234/41201	info@bn-bobingen.de www.bn-bobingen.de
Kreisheimatpfleger		Prinzregentenplatz 4 86150 Augsburg		
Landratsamt Augsburg		Prinzregentenplatz 4 86150 Augsburg	Tel: 0821/3102-0 Fax: 0821/3102-2209	https://www.landkreis-augsburg.de
	Bauamt Frau Claudia Marquardt		Tel: 0821/3102-2423 Fax: 0821/3102-1427	claudia.marquardt@lra-a.bayern.de
LEW AG		Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/328-0 Fax: 0821/328-1170	
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Bobingen		Hochstraße 22 86399 Bobingen	Tel: 08234/9606-0 Fax: 08234/9606-40	
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Augsburg		Holbeinstraße 10 86150 Augsburg	Tel: 0821/2581-0 Fax: 0821/2581-214	poststelle@stbaa.bayern.de www.stbaa.bayern.de/index.php
Wasserwirtschaftsamt Donauwörth		Förgstraße 23 86609 Donauwörth	Tel: 0906/7009-0 Fax: 0906/7009-136	poststelle@wwa-don.bayern.de http://www.wwa-don.bayern.de
Zweckverband Stauden- Wasserversorgung		Waldstraße 4 86868 Mittelneufnach	Tel: 08262/9692-0 Fax: 08262/9692-20	info@staudenwasser.de www.staudenwasser.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Beteiligte Nachbargemeinden				
Stadt Augsburg	Herrn 1. Bürgermeister Gribl	86143 Augsburg	Tel: 0821/324-0	www.augsburg.de
Diedorf (Markt)	Herrn 1. Bürgermeister Högg	Lindenstraße 5 86420 Diedorf	Tel: 08238/3004-0 Fax: 08238/3004-37	rathaus@markt-diedorf.de www.markt-diedorf.de
Fischach (Markt)	Herrn 1. Bürgermeister Ziegelmeier	Hauptstraße 16 86850 Fischach	Tel: 08236/5810 Fax: 08236/58140	rathaus@fischach.de www.fischach.de
Gessertshausen	Herrn 1. Bürgermeister Mögele	Hauptstraße 31 86459 Gessertshausen	Tel: 08238/3006-0 Fax: 08238/3006-10	info@gessertshausen.de www.gessertshausen.de
Großaitingen	Herrn 1. Bürgermeister Goßner	Am alten Markt 3 86845 Großaitingen	Tel: 08203/9600-0 Fax: 08203/9600-30	poststelle@grossaitingen.de www.grossaitingen.de
Stadt Königsbrunn	Herrn 1. Bürgermeister Feigl	Marktplatz 7 86343 Königsbrunn	Tel: 08231/606-0 Fax: 08231/606-161	info@koenigsbrunn.de www.koenigsbrunn.de
Oberottmarshausen	Herrn 1. Bürgermeister Mößner	Kirchplatz 1 86507 Oberottmarshausen	Tel: 08231/2700 Fax: 08231/33248	gemeinde@oberottmarshausen.de www.oberottmarshausen.de
Wehringen	Herrn 1. Bürgermeister Nerlinger	Nördliche Hauptstraße 18 86517 Wehringen	Tel: 08234/9611-0 Fax: 08234/9611-20	rathaus@wehringen.de www.wehringen.de