

Gemeinde Ursberg

Landkreis Günzburg



Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

"An der Raiffeisenstraße"

OT Mindelzell – Gemeinde Ursberg

Satzung und Begründung – 2. Entwurf

Fassung vom 20.10.2025
mit redaktionellen Ergänzungen vom 00.00.0000

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ ~~54~~ Inkrafttreten

C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG

D. VERFAHRENSVERMERKE

E. BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen
Festsetzungen

6 Sonstiges

7. Hochwassersituation Mindel

~~88.~~ Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

~~9.~~ Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

~~910.~~ Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

~~1011.~~ Unterschriften

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

B. Einbeziehungssatzung "An der Raiffeisenstraße"

Die Gemeinde Ursberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende **Einbeziehungssatzung "An der Raiffeisenstraße" OT Mindelzell – Gemeinde Ursberg.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. das gekennzeichnete Grundstück der Fl.-Nr. 1544/1 Teilfläche Gemarkung Mindelzell (Geltungsbereich) ist am östlichen Ortsrand im Ortsteil Mindelzell der Gemeinde Ursberg, südlich der Raiffeisenstraße, gelegen. Das Grundstück Fl. Nr. 1544/1 Teilfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteils Mindelzell der Gemeinde Ursberg einbezogen. Der Bereich des

einzubeziehenden Baugrundstückes, einschl. Grünflächen, nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.790 m² ein.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

- II zwei Vollgeschoße zulässig.
Wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoss liegen muss.

Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

Oberkante des Fertigfußbodens

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 40 cm über der Straßenhinterkante der Raiffeisenstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt zum Baugrundstück, liegen.

Minimale Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf hinsichtlich Extremerignissen HQ extrem bei Hochwassergefahr nicht unter 516,60 m über NHN liegen.

Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) darf folgende Maße nicht überschreiten:

Für Hauptgebäude: 4,20 m

Für freistehende Garagen und Nebengebäude 3,75 m

(Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude die lt. BayBO Art. 6 Abs. 7 Satz 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.)

Firsthöhe

Die Firsthöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Firstoberkante, darf das Maß von 9,50 m nicht überschreiten.

Zulässige Dachform

Nachfolgende Dachformen sind zulässig.

Für Hauptgebäude: SD – Satteldach

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Neben- und
Garagengebäude Sattel- (SD), oder Flachdach (FD)

Dachneigung

Bei Hauptgebäuden SD 32° - 45°

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen und
Nebengebäuden SD 20° - 45°
FD 0° - 5°

Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer der Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind Dachziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen wie bei Flachdächern auch Dachbegrünungen zulässig.

Für untergeordnete Anbauten wie Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten usw. sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Dachüberstand

Der Dachüberstand an Hauptgebäuden darf betragen:

am Giebel:	maximal	0,70 m
an der Traufe:	maximal	0,95 m

Für untergeordnete Bauteile wie Abschleppungen bei Freisitz, Wintergarten, Hauseingang, Balkon und Garagen sind an der Traufe auch größere Dachüberstände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Geländeänderungen, Abgrabungen und Auffüllungen zulässig, soweit diese für die Anbindungen der befestigten Flächen an die entsprechende Gebäudeebene des Erdgeschoßfußbodens erforderlich werden.

Nachdem das Plangrundstück um bis zu 1,50 m unter Straßenniveau liegt werden entsprechende Auffüllung notwendig, um die Oberkante der Baufläche auf das Straßenniveau anheben zu können. Hierfür werden an der Grundstücksgrenze zu dem sich an die Gebietsfläche anschließende Wiesenfläche dem

Grunde nach Stützwände mit einer Oberkante von 516,75 m NHN zugelassen. Aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ist es wünschenswert, wenn der Einsatz von Stützwänden auf das notwendigste Maß reduziert wird und vorrangig auf natürliche Abböschungen zurückgegriffen wird.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis zu der gewählten Höhe der Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden.

Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (~~STU 10 – StU 12 cm~~ StU 14, dreimal verpflanzt):

Linde (Tilia cordata)

Buche (Fagus sylvatica)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Rot-Buche (Fagus sylvatica)

Feldahorn (Acer campestre)

Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher (~~einmal~~ Sträucher: verpflanzt mit mindestens, Höhe 60-100, 2 Trieben-reihig, freiwachsend, Pflanzabstand 1,5x1,5 m im Dreiecksverband):

Haselnuss (Corylus avellana)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Schlehe (Prunus spinosa)

Liguster (Ligustrum vulgare)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Salweide (Salix caprea)

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gebietsheimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland

Obstsortenliste (~~Hochstämme~~ StU 7-8, Hochstamm, mind. 1,80m Kronenansatz, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten):

Äpfel:

Jakob Fischer

Gravensteiner

Rote Sternrenette

Wettringer Taubenapfel

Wiltshire

Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch fachgerechte Nachpflanzungen in der ersten folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Vollzug der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg zur Abnahme schriftlich mitzuteilen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat vorrangig ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung nicht erreicht werden, ist ausnahmsweise eine punktuelle Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig. Rigolen sind ebenfalls eine punktuelle Versickerung und nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Entwässerungsplan

Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswassern gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Wasserrechtliche Erlaubnis

Sofern die Einleitungen von Niederschlagswassern nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswasser beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

Es ist die Errichtung von Wärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestab- stand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach den §§ 13, 14 und 15 BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:				
Eingriffsfläche gesamt				1.990962, m²
				0
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				995981,0 m²
Ausgleichsfläche A1 - A3 auf den Grundstücken				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. . 785	Bayersrid	930,00 m²	1,0	995981,0 m²
Ausgleichsfläche gesamt				995981,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				995981,0 m²

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche von **995981,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstück als Umnutzung eines bestehenden intensiv genutzten Fischweihers in einen Naturweiher mit extensiver Nutzung erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 785 Gemarkung Bayersried nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg der bestehende intensiv genutzte Fischweiher zu einem extensiv genutzten Naturweiher ohne fischereiliche Nutzung umgewandelt. Dabei ist unter Abstimmung mit der UNB der bestehende Fischbesatz zu entnehmen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG solange die Überschwemmungsgebietsverordnung nicht angepasst ist

Für die Einzelbauvorhaben sind noch Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich - auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, bis die Überschwemmungsgebietsverordnung angepasst ist.

Zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art. 8 DSchG

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

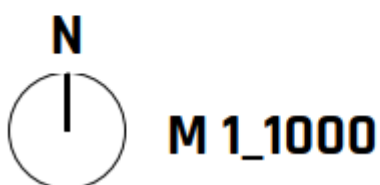
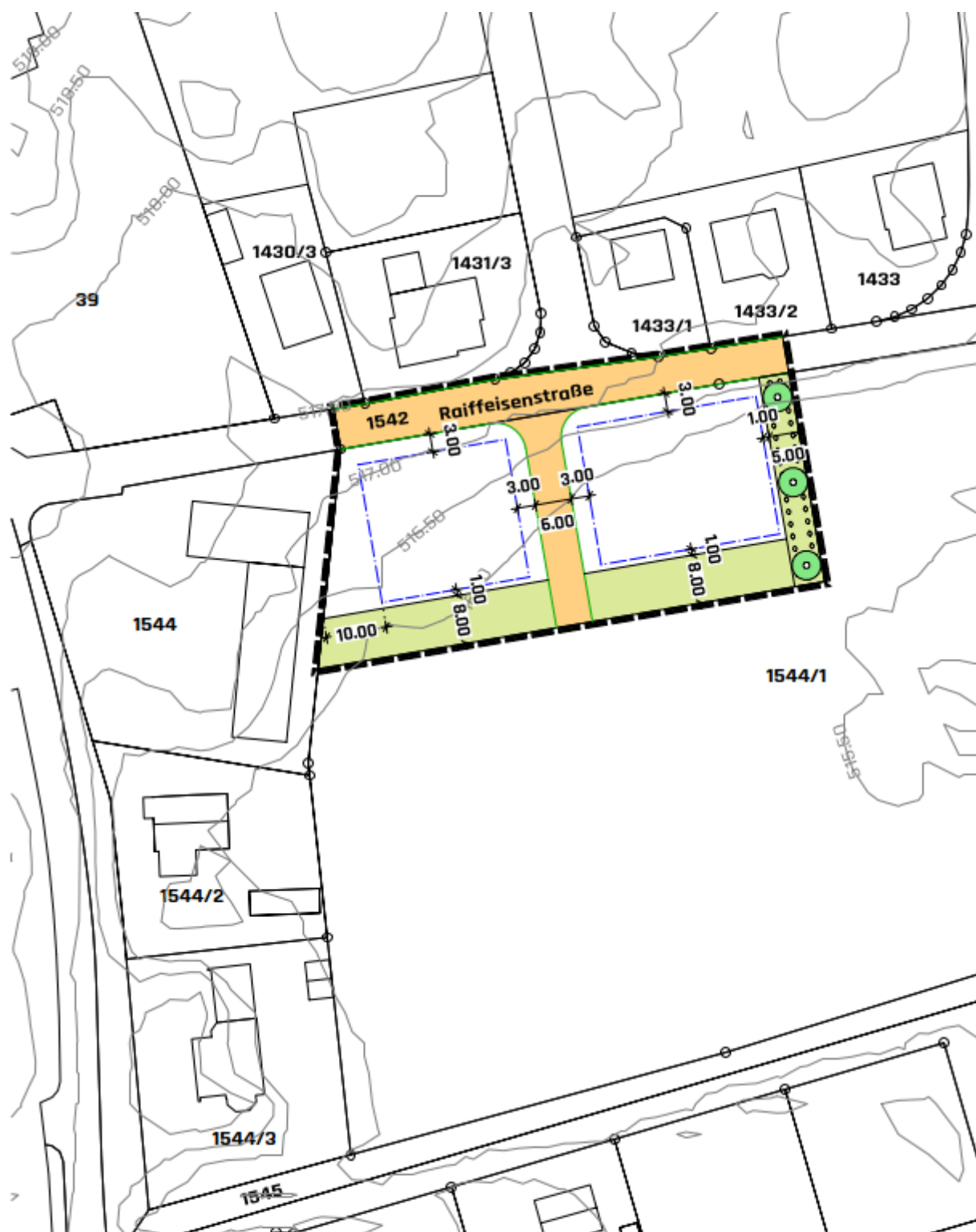
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Auffüllungen mit anfallendem Erdaushub

Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Oberrohrbachs.

C. PLANZEICHNUNG M 1:1000 MIT ZEICHENERKLÄRUNG





Zeichenerklärung

Festsetzungen

BAUGRENZEN

 Baugrenze

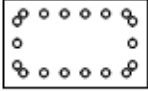
VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

 Bäume zu pflanzen

 private Grünfläche

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs der Einbeziehungssatzung

 **5.00**  Maßzahlen in Metern

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1544/1 Flurnummern

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Höhenlinien in Meter NHN

PLANZEICHNUNG Ausgleichsfläche M 1:1000



Zeichenerklärung

Für Ausgleichsfläche

Festsetzungen



Ausgleichsfläche

D. Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Mindelzell hat in seiner Sitzung vom 02.06.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "An der Raiffeisenstraße" OT Mindelzell – Gemeinde Ursberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Entwurf

1.2.1 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.07.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom15.07.2025 bis18.08.2025 beteiligt.

1.2.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom15.07.2025 bis18.08.2025 öffentlich ausgelegt.

1.3 2. Entwurf

1.3.1 Zu dem 2 Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.10.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.3.2 Der 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.10.2025 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

1.3.1.4 Die Gemeinde Ursberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gemeinde Ursberg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

1.4.1.5 Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am

Gemeinde Ursberg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

4.51.6 Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts-
üblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Ursberg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

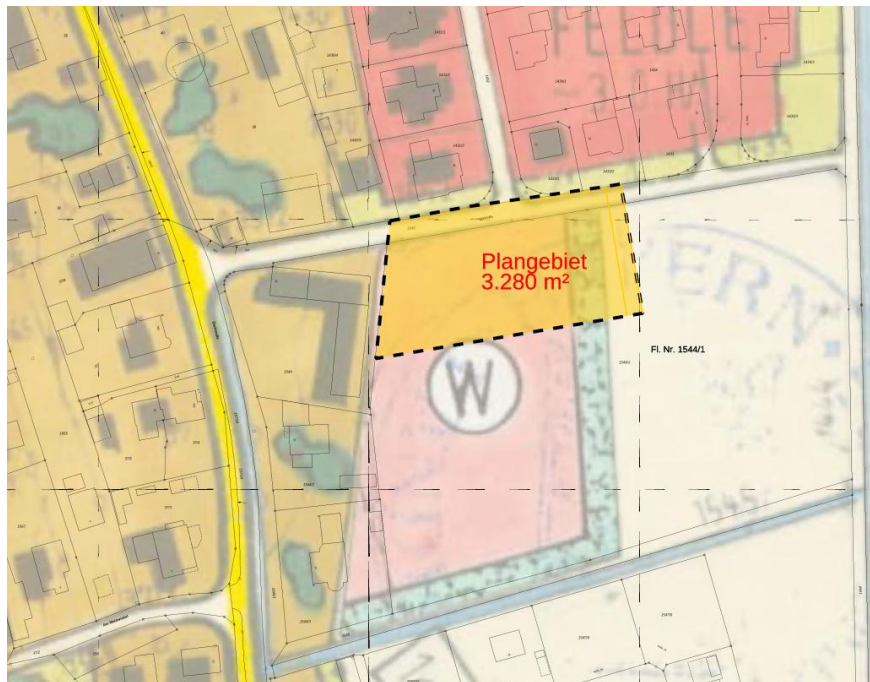
E. Begründung

1 Anlass und Hintergrund

Die Gemeinde Ursberg hat in der Sitzung vom 02.06.2025 beschlossen, für das Grundstück der Fl.-Nr. 1544/1 Teilfläche Gemarkung Mindelzell (Geltungsbereich), am östlichen Ortsrand im Ortsteil Mindelzell der Gemeinde Ursberg, südlich der Raiffeisenstraße, gelegen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt, welches dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, auf dem Grundstück der Fl. Nr. 1544/1 Teilfläche (Plangrundstück) Gemarkung Mindelzell, ein Einfamilienhaus zu bebauen.

Im derzeit gültigen FNP für den Ortsteil Mindelzell der Gemeinde Ursberg stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Auszug FNP mit Planbereich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Mindelzell der Gemeinde Ursberg ist der Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche und im östlichen Bereich als Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Norden des Plangrundstücks der Fl.-Nr. 1544/1 Teilfläche verläuft in direktem Anschluss die Raiffeisenstraße (Ortsstraße).

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist somit, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Ursberg beabsichtigt, mit dieser "An der Raiffeisenstraße" OT-Mindelzell, Gemeinde Ursberg, dem Grundstückseigentümer des plangegenständlichen Grundstücks, welcher auf die Gemeinde Ursberg zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Mindelzell zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil

Mindelzell liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Ursberg möchte den Bestrebungen des Grundstückseigentümers, das gewünschte Wohnhaus für sich selbst errichten zu können, nachkommen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich das einzubeziehende Grundstück in die bestehende Dorfstruktur einfügt.

Erschließung

Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Südseite der Raiffeisenstraße (Ortsstraße), die nach Westen hin an die Dorfstraße (Kreisstraße GZ 8) angebunden ist.

Die befestigte Fläche der Zufahrt ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser oder sonstiges Abwasser auf die Ortsstraße abfließen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Erschließungsmaßnahmen in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

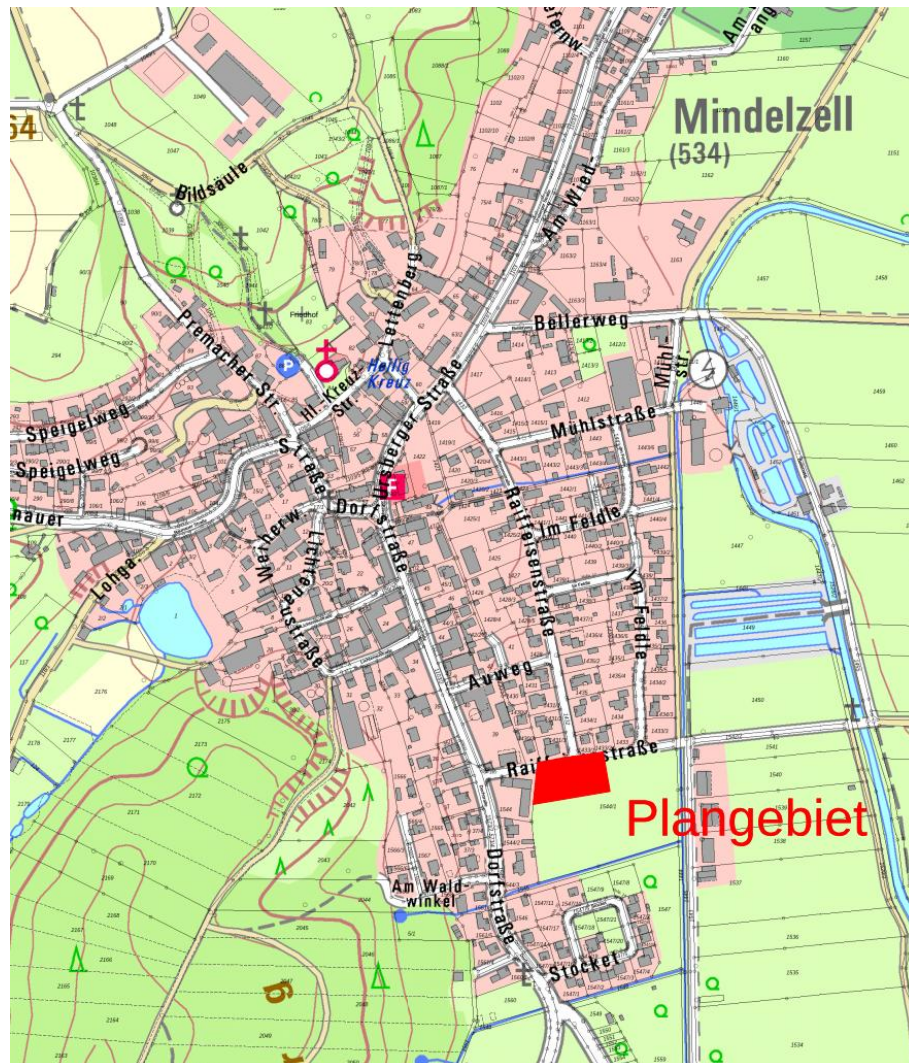
Ortsplanung

Die plangegenständliche Fläche der Einbeziehungssatzung "An der Raiffeisenstraße" OT-Mindelzell, Gemeinde Ursberg, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Mindelzell der Gemeinde Ursberg als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen schließen sich Dorfgebietsflächen und im Norden Wohngebietsflächen an, im Süden und Osten schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) an.

Nachdem sich westlich und nördlich des Plangebiets im direkten Anschluss und weiter südlich, im Abstand von ca. 80 m, bereits Bebauungen befinden und das Plangebiet nicht über die bestehenden Bebauungen des östlichen Ortsrandes hinausreicht, ist die geplante Entwicklung als organisch und als Abrundung des östlichen Ortsbereichs des Ortsteils Mindelzell anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, dass eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.



Lage des Plangebiets DOK unmaßstäblich

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren:
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).
- Keine Umweltprüfung:
Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

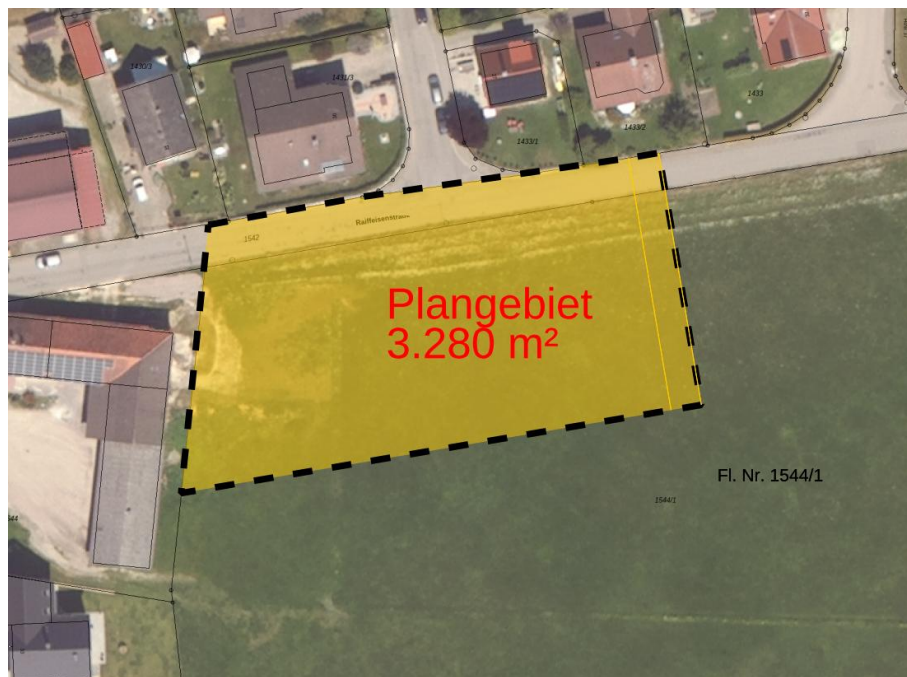
Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen. Auch wenn das plangegegenständliche Grundstück am Ortsrand von Mindelzell liegt, kann diese Entwicklung im weiteren Sinn auch als Innenentwicklung, bzw. sparsamem Umgang mit Baugrund, angesehen werden.

2 IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 1544/1 Teilfläche und Fl. Nr. 1542 Teilfläche Gemarkung Mindelzell (Geltungsbereich) am östlichen Ortsrand im Ortsteil Mindelzell der Gemeinde Ursberg, südlich der Raiffeisenstraße gelegen. Er besitzt einschl. Erschließungsbereich eine Größe von ca. 3.280 m². Das Areal ist eben. Der Boden besteht aus einer 30 – 60 cm mächtigen Mutterbodenschicht. Unter dem Mutterboden stehen die Schichten der quartären Niederterrasse an. Sie bestehen aus schwach schluffigen bis schluffigen, sandigen Kiesen. Diese können im Allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Naturgelände zu rechnen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet schließt sich an den Ortsrand im östlichen Bereich von Mindelzell an. Im Westen schließen sich Dorfgebietsflächen und im Norden Wohngebietsflächen an, im Süden und Osten schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) an.

Das Plangrundstück ist über die Ortsstraße Raiffeisenstraße erschlossen.

In der näheren Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 20° – 48°.

Prägung des Gebiets und Gebietscharakter

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als unproblematisch an. Die Gemeinde Ursberg möchte mit dieser Einbeziehungssatzung dem Grundstückseigentümer die Grundlage schaffen, in Mindelzell für ein Wohnhaus errichten zu können. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Mindelzell zu stärken und zu erhalten. Er erfährt mit der plangegenständlichen Entwicklung eine gewisse Erweiterung in östlicher Richtung, wobei die Bebauung nicht über den bisher bestehenden Abschluss des östlichen Ortsrandes hinausreicht. Somit kann dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden, der dieses Gebiet mitprägt und zugleich als Bindeglied zur bestehenden Bebauung anzusehen ist.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB legt fest, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Anforderung ist erfüllt, da die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke in einem ausgewogenen Verhältnis ebenfalls der Wohnnutzung dienen.

3 Auswirkungen

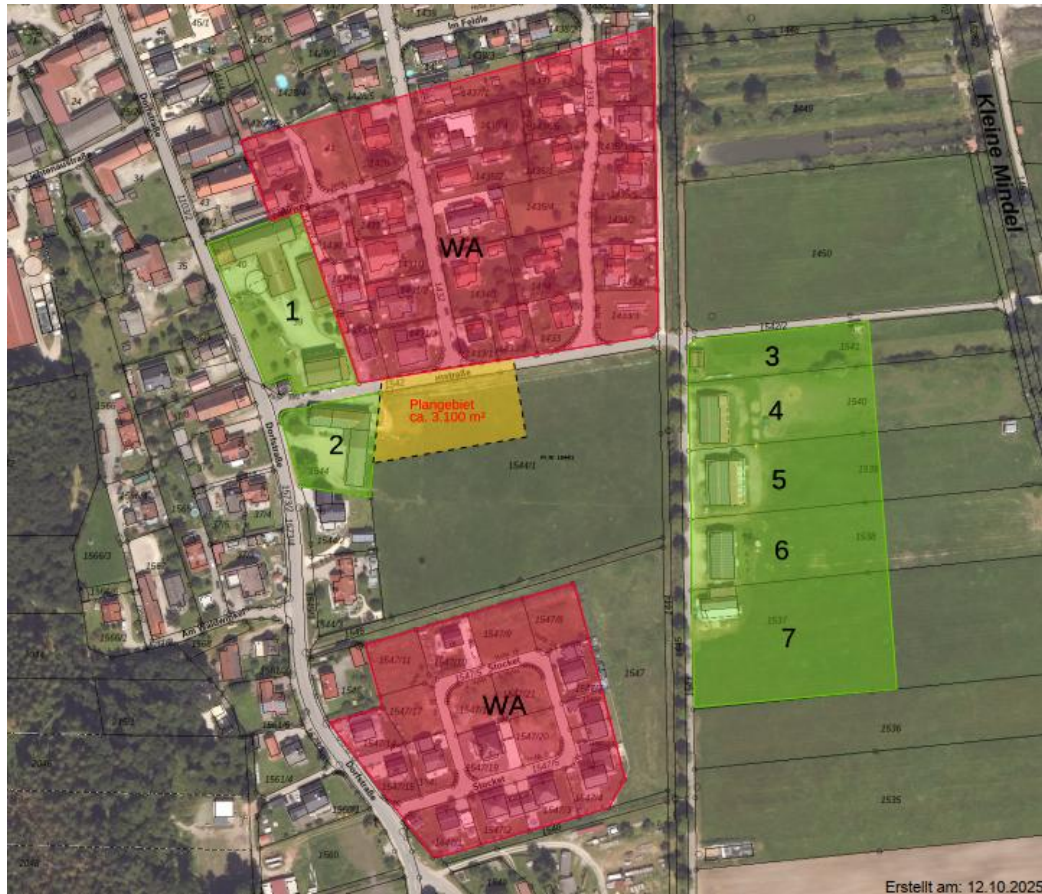
Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Osten festgesetzt.

Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt, bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

Immissionsschutz

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich an der Dorfstraße 21 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, westlich schließt sich ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit privater Pferdehaltung an. Im Norden schließt unmittelbar und im Süden, in einem Abstand von ca. 85 befinden sich jeweils Allgemeine Wohngebiete. Im Norden verläuft unmittelbar an das Plangebiet anschließend die Raiffeisenstraße (Ortsstraße). Östlich und südlich schließen sich direkt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

In nachfolgendem Planauszug mit Luftbild sind die immissionsschutzrelevanten landwirtschaftlichen Anwesen grün markiert. Zudem sind die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete rot dargestellt.



- Nr. 1 landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, Dorfstraße 21, Fl. Nr. 39 und 40, mit Rinderhaltung ca. 40 GV
Nachdem der Planbereich in das Dorfgebiet mit einbezogen wird, und der Abstand der beabsichtigten Bebauung zum Rinderstall ca. 80 m beträgt ist davon auszugehen, dass keine gegenseitigen, nichtinnehmbaren Immissionsbeschränkungen gegeben sind. Zudem bedeutet, dass sich im Osten an den landwirtschaftlichen Betrieb anschließende Allgemeine Wohngebiet, aufgrund eines Abstands von gerade 20 m zum nächstgelegenen Immissionsort, ein wesentlich kritischeres immissionsschutzrechtliches Gefahrenpotential für diese landwirtschaftliche Anwesen.
- Nr. 2 ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, Dorfstraße 29, Fl. Nr. 1544, mit privater Pferdehaltung (4-5 Pferde)
Auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen ist eine private Pferdehaltung mit ca. 4 – 5 Pferden untergebracht.
- Nr. 3-7 auf den mit Nr. 3 – 7 markierten Grundstücken befinden landwirtschaftliche Geräte- und Lagerhallen ohne Viehbestand.

Erforderlicher Abstand des landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung zu Wohngebieten bzw. zu Wohnhäusern im Dorfgebiet (Mischgebiet)

Lt. den nachfolgend eingefügten Abstandsdigrammen zu der Abstandsregelung Rinderhaltung, die vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden erarbeitet wurden, sind bei den gegebenen Abständen der landwirtschaftlichen Betriebe, landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung (Milchvieh) auf Fl. Nr. 39 und 40 mit einem Abstand von 80 m, landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung zum Plangebiet, weit mehr als 40 GV zulässig um den Mindestabstand zu Wohngebieten einzuhalten. Der bestandsgrößenabhängige Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet (Mischgebiet) lässt noch weitaus höhere Anzahl an Großvieheinheiten, bis zu 100 (GV) bei einem Abstand von 80 m zu. In dem vorliegenden Fall ist die höhere Anzahl an Großvieheinheiten (GV) bei weitem nicht erreicht.

Pferdehaltung auf Fl. Nr. 1544 innerhalb des Plangebietes im Bereich MD (Dorfgebiet),

Die auf dem angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen, Dorfstraße 29, Fl. Nr. befindliche private Pferdehaltung mit 4 – 5 Pferden weist bis zur westlichen Baugrenze der vorliegenden Einbeziehungssatzung einen Abstand von ca. 20 m, gemessen von der Stallaußenkante an der Hofseite, auf.

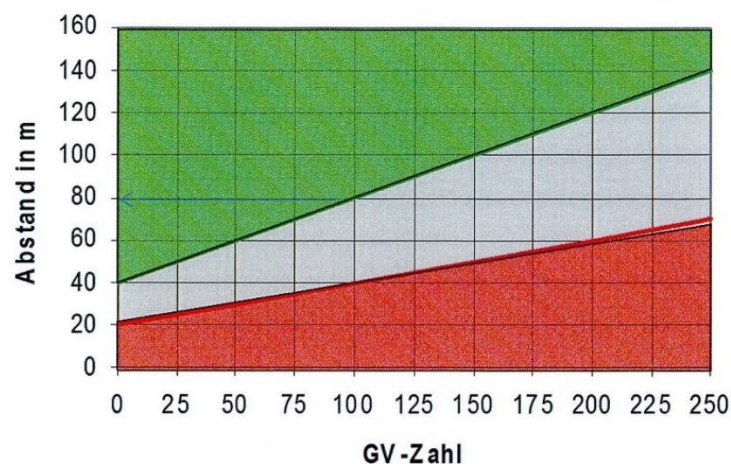


Abbildung 1. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohngebiet.

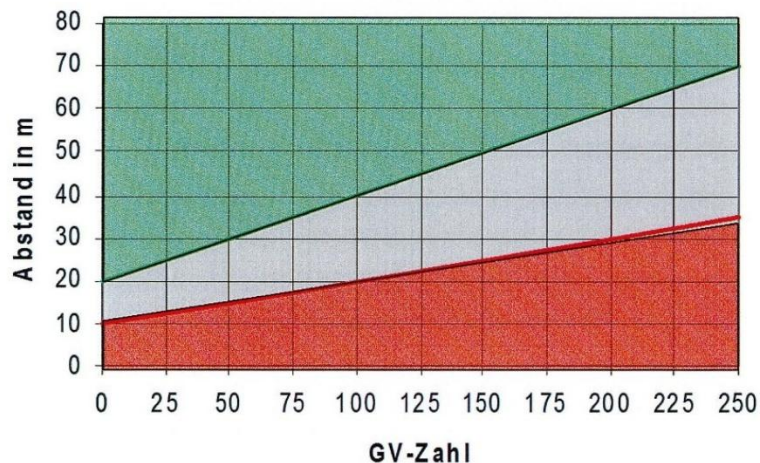


Abbildung 2. Bestandsgrößenabhängiger Mindestabstand von Rinderhaltung zu Wohnhäusern im Dorfgebiet.

Lt. Abstandsdiagramm zu der Abstandsregelung Rinderhaltung, die vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörden erarbeitet wurde, betragen die Abstände wie folgt:

Für die Pferdehaltung auf Fl.-Nr. 1544 wird vorliegend ebenfalls die Abstandsregelung Rinderhaltung angewendet, da aus der Haltung von Pferden in der Regel keine stärkere Geruchsbelastung ausgeht als von der Rinderhaltung. Bei den angesetzten 4 – 5 GV ergibt sich aus Kap. 2.1 ein Mindestabstand für Wohngebiete von etwa 40 m sowie ein Mindestabstand für Dorfgebiete von etwa 20 m. Im Falle einer positiv ausfallenden Sonderfallprüfung würden sich die Mindestabstände für diesen Betrieb voraussichtlich auf knapp 20 bzw. knapp 10 m verringern.

Somit ist davon auszugehen, dass sich durch die gegebene Pferdehaltung keine Geruchsbelastungen auf das plangegenständliche Baugebiet ergeben.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf den geplanten Bereich in das Dorfgebiet einzubeziehenden Flächen

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf den geplanten Bereich in das Dorfgebiet einzubeziehenden Flächen sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

4 Umweltbericht

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Allgemein

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 4 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG

Die vorliegende Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben der § 1 und § 1a BauGB zu berücksichtigen

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

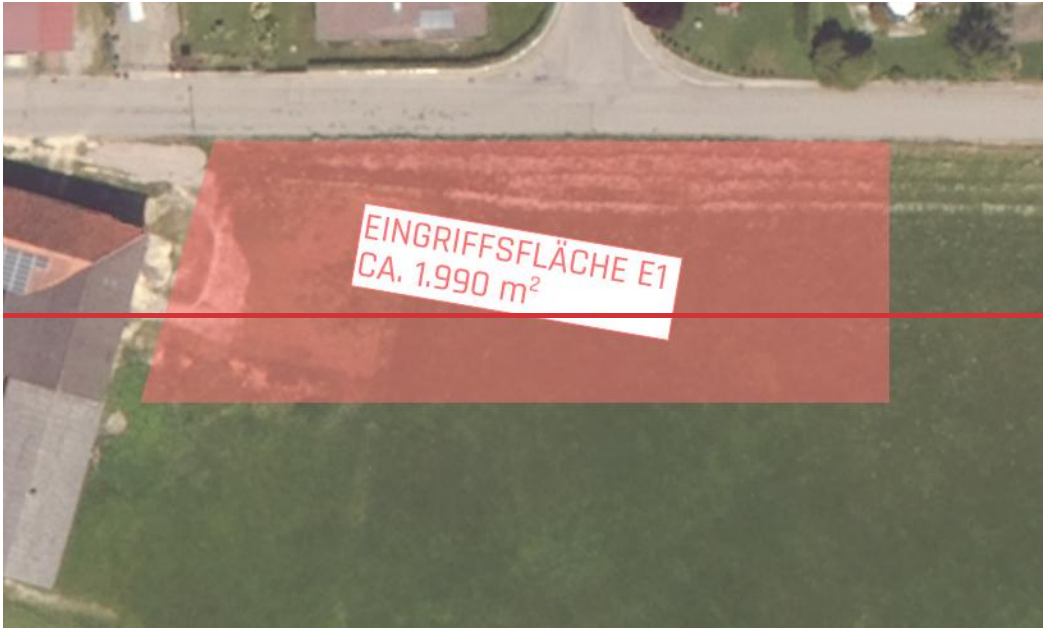
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortsrand im östlichen Bereich von Mindelzell an. Im Westen schließen sich Dorfgebietsflächen und im Norden Wohngebietsflächen an, im Süden und Osten schließen sich an das Plangrundstück landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) an. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

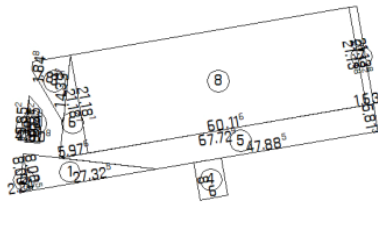
Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.



Planzeichnung mit Markierung Eingriffsfläche

Eingriffsfläche	landw. Nutzfl. Grünland	1.990.962,0 m²
Eingriffsfläche gesamt		1.990.962,0 m²
(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)		

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	0.5*(7.585*27.000)	102,399
		2	0.5*(26.935+26.951)*1.63	44,113
		3	0.5*(27.000+26.951)*68.2	1840,731
			Summe	1987,243
			Summe	1987,243
Gesamtsumme				1987,243

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	0.5*(8.005*27.325)	109,370
		2	0.5*(2.249*8.005)	9,001
		3	0.5* (14.397+1.848)*7.816	63,486
		4	8.000*6.000	48,000
		5	0.5* (67.729+47.885)*5.813	336,044
		6	0.5*(5.976*21.181)	63,286
		7	0.5* (21.122+21.138)*1.637	34,595
		8	0.5* (21.181+21.138)*60.116	1272,011
		9	0.5*(0.435*9.852)	2,142
		10	0.5* (9.852+6.945)*2.908	24,420
Summe				1962,355
Summe				1962,355
Gesamtsumme				1962,355

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung durchgeführt.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biototyp (Eingriffsfläche): Ackernutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	II (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Grünland	I (oberer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung		I unterer Wert

Ermittlung Kompensations-(K)faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche	E1	Grünland –					1.990,0 m²	
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen-an- teil
Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben		Kompen- sations- bedarf
Leitfaden	1	2	3	4	5	6		
Kompen- sations- faktor	0,2 -	0,5	0,5 -	0,8	1,0 -	3,0	2 x Stufe 2 = 2 2 x Stufe 2 = 4 1 x Stufe 3 = 3 5 _____ 9 7 : 5 = 1,80 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe II Mitte ⇒ K – Faktor 0,50	1.990,0 m²
Schutzgut	• Klima/ Luft • Wasser	• Land- schafts- bild • Boden	• Arten und Lebens- räume					995981,0 m²

Ausgleichsfläche	für E1	Grünland – landw. Nutzfläche	995981,0 m²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich			995981,0 m²

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant
(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 995981,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstücke als Umnutzung eines bestehenden intensiv genutzten Fischweihers in einen Naturweiher mit extensiver Nutzung erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 785 Gemarkung Bayersried nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg der bestehende intensiv genutzte Fischweiher zu einem extensiv genutzten Naturweiher ohne fischereiliche Nutzung umgewandelt. Dabei ist unter Abstimmung mit der UNB der bestehende Fischbesatz zu entnehmen.



Luftbild mit Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Die Fläche des Bestehenden Fischweihers beträgt ca. 1.860 m². Eine weitere Bewertung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird nicht vorgenommen. Die erforderliche Ausgleichsfläche mit 930 m² ist mit der vorgenannten Umwandlung des intensiv genutzten Fischweihers zu einem extensiv genutzten Naturweiher ohne fischereiliche Nutzung abgegolten.

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich mittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst und weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

Es sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Deshalb sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Osten hin möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund wird auf der Ostseite des Plangebiets eine ausreichend breite Randeingrünung angelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen zur Eingrünung in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

Randeingrünung

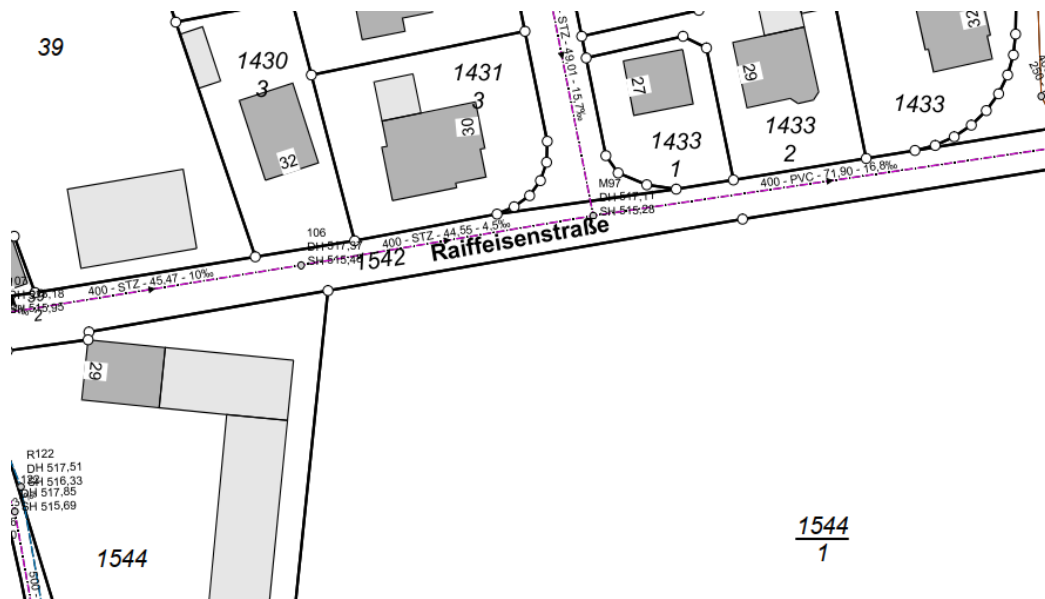
Die in der Planzeichnung festgesetzte Randeingrünung auf der Ostseite des Plangrundstücks ist mit Obstbäumen zu bepflanzen sowie mit unterständiger extensiver Naturwiese-Blumenwiese, zu entwickeln. Es sind mindestens 4 Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Die Blumenwiese ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur ~~gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden sind gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach §40 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden ist.~~ Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebiets-eigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

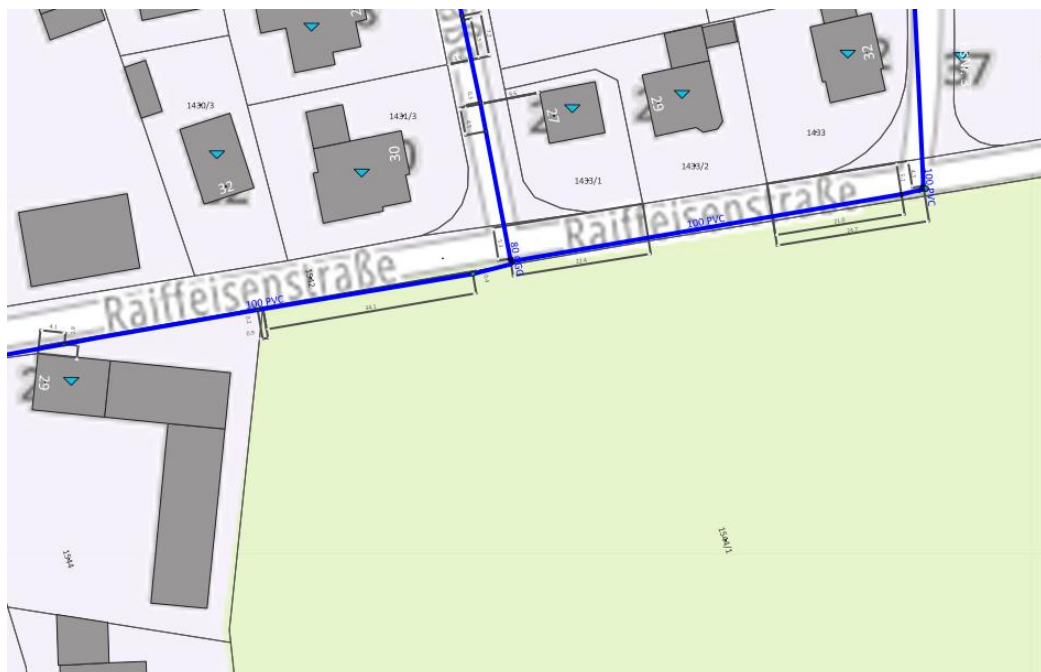
Pflanzungen im Zuge der Maßnahme haben nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012) zu erfolgen.

6 Sonstiges

Da sich das Plangebiet an ein bereits erschlossenes Dorfgebiet anschließt, kann die vorhandene Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. mit geringem Erschließungsaufwand bewerkstelligt werden. Anschlussmöglichkeiten für Kanal und Wasser sind in der Raiffeisenstraße, wie der nachfolgende Plan- auszug zeigt, gegeben.



Flurkarte mit best. Kanalleitung im Straßenraum



Flurkarte mit best. Wasserleitung im Straßenraum

Gegen eventuelle Rückstauungen aus dem gemeindlichen Kanalnetz hat der Bauherr selbst geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sollte, wie im restlichen Dorfgebiet auch, generell zulässig sein.

Brandschutz

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um Innenbereichsflächen handelt, die sich an bereits bebaute Ortsbereiche direkt anschließen, ist davon auszugehen, dass die bestehende Wasserversorgungsanlage mit dem bestehenden Hydrantennetz den Löschwasserbedarf abdeckt.

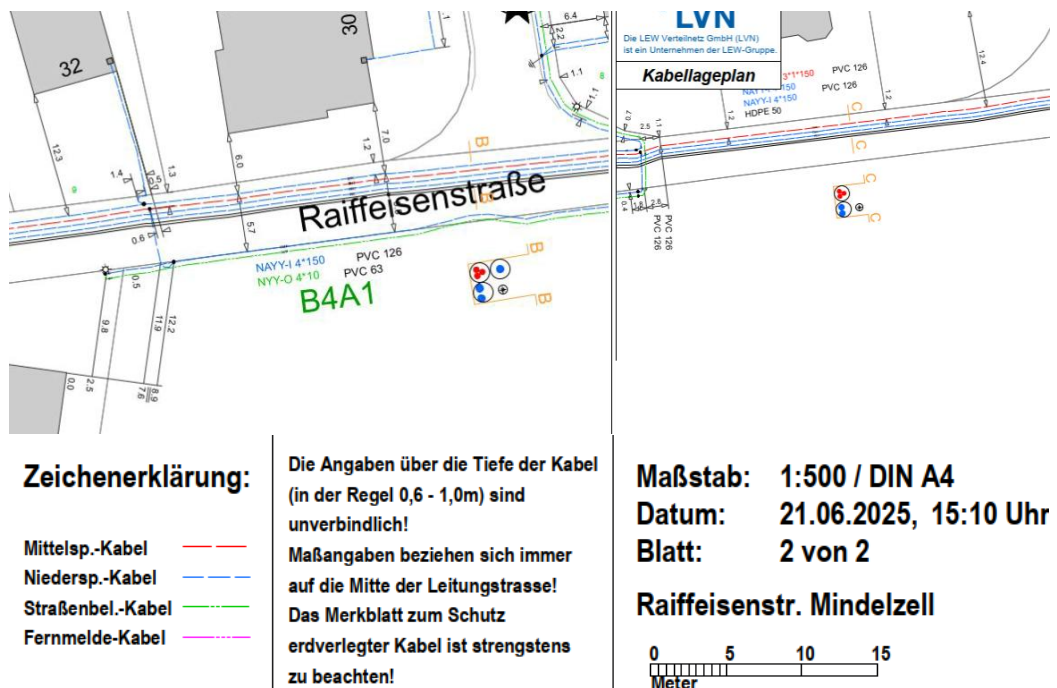
Die maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen dem geplanten Gebäude an der Grundstücksgrenze ist eingehalten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF-Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Zudem befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet im Osten die östliche Mindel als unerschöpfliche Löschwasserquelle.

Stromversorgung - Bestehende 1-kV- Kabelleitung

Im Bereich der Raiffeisenstraße verläuft eine Mittelspannungsleitung der LEW Verteilnetz GmbH lt. nachfolgendem Planauszug aus der Planauskunft.



Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitung zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach
Bahnhofstraße 4
Tel. 08282/901-216
E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen

Grundwasser

Mit Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. 2,0 bis 3,0 m unter der Naturgeländeoberkante zu rechnen. Somit ist davon auszugehen, dass für die Gründung des Bauwerks bei einer Unterkellerung erschwerte Bedingungen vorliegen. Insbesondere wird auf die besonderen Anforderungen an die Statik, die Auftriebsicherheit sowie bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf die Bauwerksabdichtung mindestens zum höchst zu erwartenden Grundwasserspiegel hingewiesen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Bauwasserhaltung

Bei der Bauausführung eventuell erforderlich werdende Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Günzburg (2-fach) zu beantragen.

Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

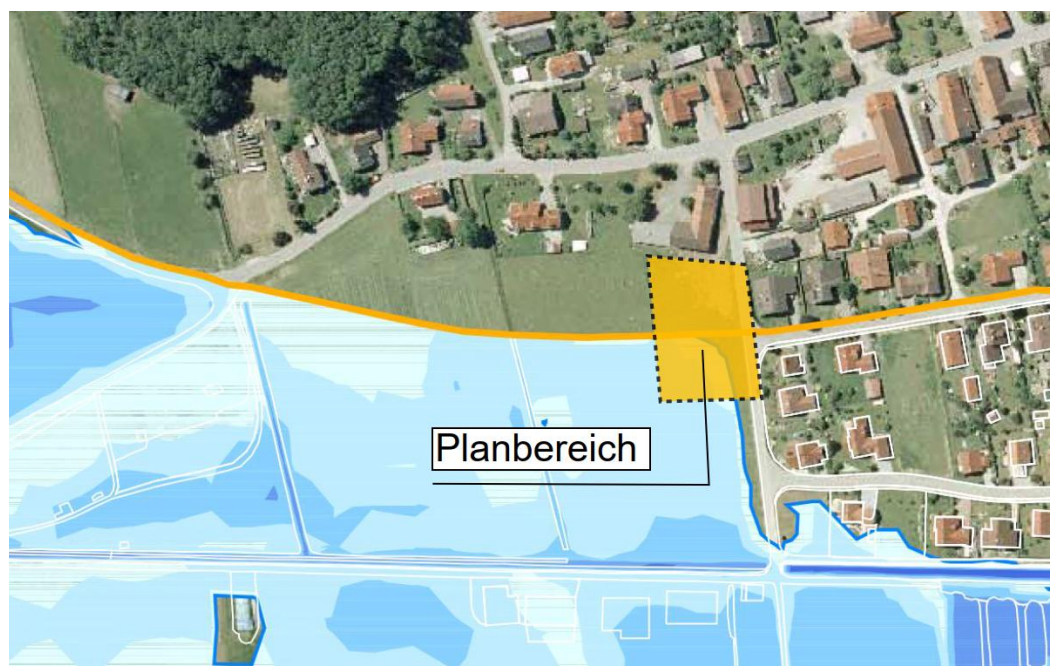
Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

7. Hochwassersituation Mindel

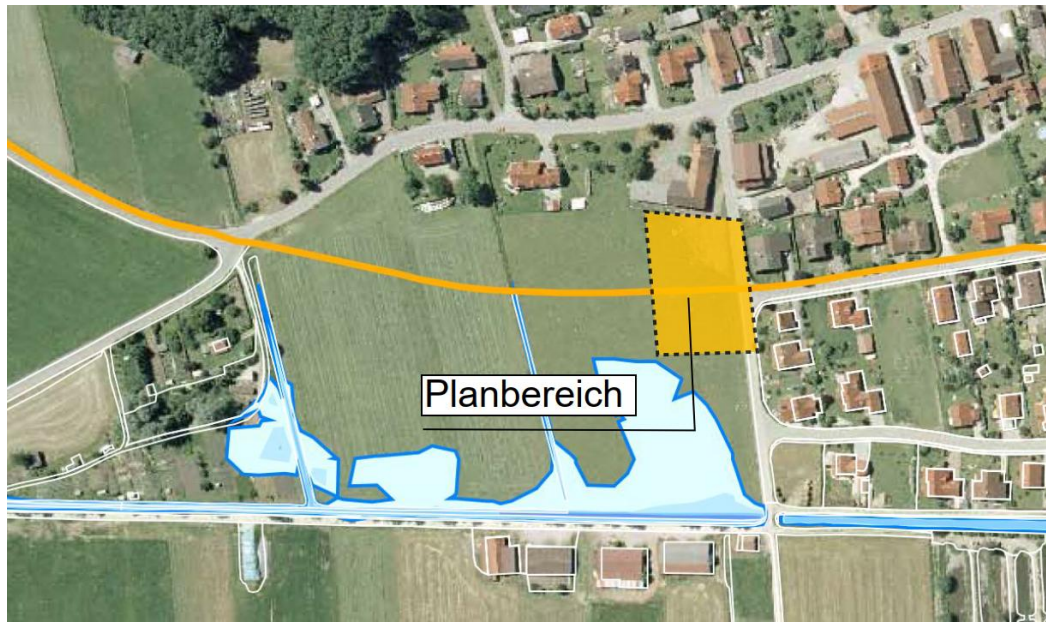
Der Planbereich befindet sich derzeit noch teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel, der übrige Bereich zum Teil im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000). Nach Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahme, örtlicher Hochwasserschutz der Gemeinde Ursberg für den Ortsteil Mindelzell, im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahme Mindelthal Projekt Hochwasserrückhalt Balzhausen/Bayersried, ist das Plangebiet als Hochwasserfrei zu betrachten. Die Hochwasserschutzmaßnahme für den Bereich Mindelzell wurde 2018 fertiggestellt. Somit ist der Planbereich von einem HQ 100 frei.



Dennoch ist nachfolgend der Istzustand als auch der Planungszustand der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen aufgezeigt.



Hochwassersituation HQ 100 Istzustand



Hochwassersituation HQ 100 Planungszustand



amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 extrem

Obwohl dieses Überschwemmungsgebiet noch "amtlich festgesetzt" ist, soll, nachdem die Hochwasserschutzmaßnahme in Mindelzell seit 2028 fertiggestellt ist auf die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung für die vorliegende Bauleitplanung verzichtet werden. Nach die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG genannten Voraussetzungen allesamt kumulativ erfüllt sind und somit die nachfolgend genannten Gefährdungen nicht mehr relevant:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum, umfang-, funktions- und zeitgleich, ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Extreme Hochwasserereignisse

Über die Hochwassergefahren des HQ 100 hinaus besteht durchaus die Gefahr von extremen Hochwasserereignissen. Um dieser Gefahr vorzubeugen sind in Bereichen von davon betroffenen Gewässern entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist dieser Anforderung genüge getan, wenn die Höhenlagen der Gebäude an die hierfür Maßgebende Wasserspiegellage angepasst werden. Vom Wasserwirtschaftsamt wird für den Bereich des Plangebiets eine Wasserspiegellage von 516,25 m NHN angegeben. In der Satzung ist festgesetzt, dass Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß nicht unter 516,60 m über NHN liegen darf.

88. Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein sehr geringes Gefahrenpotential, da das Plangebiet im ebenen Tal des weiträumigen ebenen Mindeltals (auf ca. 517 m NHN) liegt. Damit ist eine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen annähernd ausgeschlossen.

Auch kann von dem annähernd ebenen Grundstück des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht auftreten.

Infolge der geringen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind dennoch so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor 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 sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

9. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Mindelzell):

teilweise Fl. Nr. 1544/1 Plangrundstück
 teilweise Fl. Nr. 1542 Raiffeisenstraße

910. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernverband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	C.Weis@telekom.de
6.	Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern
7.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
8.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
9.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de
10.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

1011. Unterschriften

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....

Gerhard Glogger, Architekt

Peter Walburger, 1. Bürgermeister