
GEMEINDE BONSTETTEN



Landkreis Augsburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Nördlich der Kapellenstraße“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C) BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 24.02.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24102
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 5 Niederschlagswasserbeseitigung	7
§ 6 Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1. Niederschlagswasser	8
2. Immissionsschutz	8
3. Denkmalschutz.....	9
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10
5. Abwehrender Brandschutz	10
VERFAHRENSVERMERKE	11
C) BEGRÜNDUNG	12
1. Anlass der Planung.....	12
2. Beschreibung des Planbereiches	12
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4. Rechtsverbindliche Bauleitplanungen	15
5. Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	15
6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	15
7. Belange des Umweltschutzes.....	16
8. Energie.....	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bonstetten erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) 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, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern 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 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, folgende

Einbeziehungssatzung **„Nördlich der Kapellenstraße“** als Satzung.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ der Gemeinde Bonstetten gilt die von OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.02.2025.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

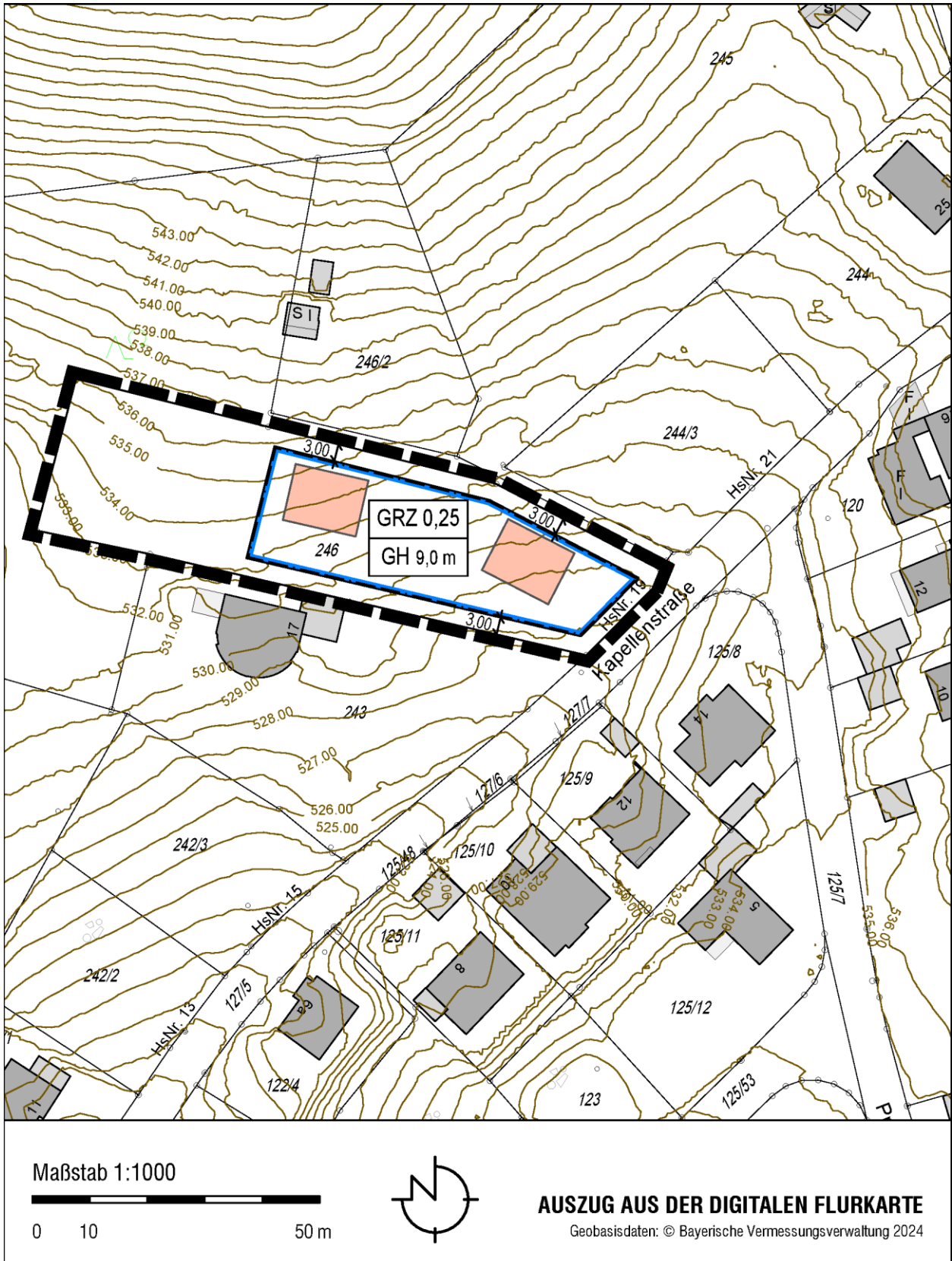
Bestandteile der Satzung:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.02.2025 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.02.2025 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 24.02.2025

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GRZ 0,25

Grundflächenzahl

GH 9,0 m

Gesamthöhe



Baugrenze

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in m

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,25 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die Gesamthöhe darf bei geneigten Dächern maximal 9,0 m und bei Flachdächern maximal 7,5 m betragen.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist das natürliche Gelände, gemessen am Schnittpunkt mit der Außenwand an der Hangunterseite (im Mittel).
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder Attika.

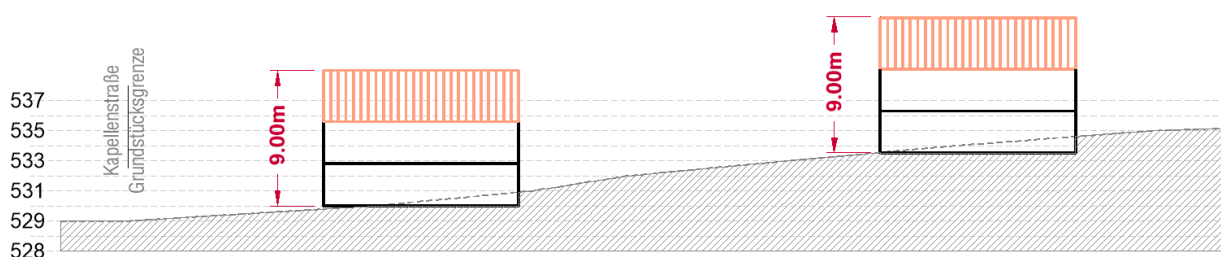


Abb.: Beispielhafter Schemaschnitt des Gebäudes durch das Gelände zur Verdeutlichung der Festsetzungen unter § 3 (2)

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nachweislich auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser je Gebäude auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt pro 100 m² Grundstücksfläche 0,1 l/s in die öffentlichen Mischwasserkanalisation einzuleiten.

§ 6 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bonstetten,

.....

Anton Gleich, 1. Bürgermeister

(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Satzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

1.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse (einschl. Tiefgaragen) dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist

mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und
- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen.

3. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen wird. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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 Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. **ATLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

4.1 **Altlasten**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerefähigen Horizont vorzunehmen.

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen

4.2 **Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

5. **ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

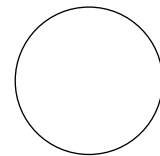
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bonstetten hat in der Sitzung vom gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bonstetten, den

.....

Anton Gleich, Erster Bürgermeister



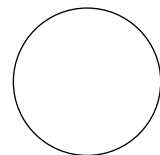
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Bonstetten, den

.....

Anton Gleich, Erster Bürgermeister



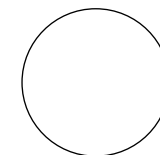
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Bonstetten, den

.....

Anton Gleich, Erster Bürgermeister



(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Kapellenstraße“ der Gemeinde Bonstetten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist das Erfordernis zur Klarstellung über bestehendes Baurecht am nordwestlichen Ende der Kapellenstraße. Nach dem Wunsch des Eigentümers soll Wohnraum für Einheimische bzw. Nachgeborene geschaffen werden, der sich am tatsächlichen Bedarf orientiert.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung i. S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist (Klarstellungssatzung). Ziel der Klarstellungssatzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Eine konkrete Ableitung der Abgrenzung zum Außenbereich ist aus der umgebenden Bebauung nicht eindeutig ablesbar. Deshalb sollen derzeit möglicherweise im Außenbereich befindliche Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bonstetten die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB einbezogen werden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von etwa 2.590 m² aufweist, umfasst das Grundstücks Fl.Nr. 246 der Gemeinde und Gemarkung Bonstetten.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Einbeziehungssatzung liegt im Ortsteil Bonstetten westlich der Kapellenstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Gehölzbestand und Wiesen,
- im Osten durch die Kapellenstraße
- im Süden durch Wohnbebauung.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 27.09.2023) mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch liegt hier keine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich vor. Das gesamte Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ (Nr. BAY-09).

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das geplante Baugrundstück wird über die bestehende Kapellenstraße erschlossen. Die verkehrstechnische Anbindung ist damit sichergestellt.

Die zu überplanende Fläche stellt sich als unbebautes und unversiegeltes Intensivgrünland ohne Gehölzbestand dar.

Das Gelände steigt von Osten (ca. 529 m ü NHN) Richtung Südosten (ca. 536 m ü NHN) um ca. 7,0 m an.

Die östlich anschließende Siedlungsstruktur stellt sich im Wesentlichen als lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (zumeist in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit mittel- bis steilgeneigten Satteldächern) dar.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zu überplanende Fläche überwiegend als Grünfläche dar, während im Osten an der Kapellenstraße ein Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Dies kann nach Satzungsbeschluss angepasst werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. v. 17-05-2021, o.M.

4. RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNGEN

An die vorliegende Einbeziehungssatzung schließen keine Bauleitpläne an.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Norden durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Kapellenstraße.

Innerhalb des Baugrundstücks ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen; hierfür wurde eine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt.

Anlehnend an die umgebende Wohnbebauung wurden für die Bebauung ein Sattel- oder Flachdach und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zugelassen.

Da das Grundstück Richtung Norden und Westen durch dichte Gehölzstrukturen bereits wirksam eingegrünt ist, wurde auf die Festsetzung einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung verzichtet.

Der Grundstückseigentümer ist gleichzeitig Eigentümer der nördlich angrenzenden Waldflächen. Mögliche Auswirkungen durch umstürzende Bäume müssen durch den Eigentümer überwacht und ggfls. wirksam vermieden werden. Eine Abstimmung mit dem AELF hat im Vorfeld stattgefunden. Dabei wurden keine Bedenken vorgebracht.

Durch die vorgeschriebene Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken wird die natürliche Grundwasserneubildung gefördert und die hydraulische Belastung der öffentlichen Kanalisation minimiert. Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine direkte Versickerung nicht möglich sein, gewährleistet die Verpflichtung zur Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers durch Zisternen oder vergleichbare Einrichtungen eine kontrollierte Entlastung des Kanalsystems. Die Begrenzung der Einleitungsmenge stellt sicher, dass die Kapazitäten der öffentlichen Mischwasserkanalisation nicht überschritten werden und Überlastungen vermieden werden.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung ein Ausgleich vorzusehen.

Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
intensiv genutztes Grünland	gering	2.590	3	0,25	1.943

Der Ausgleich in Höhe von 1.943 Wertpunkten wird voraussichtlich in der Gemarkung Hohenraunau (bei Krumbach), Flurnummer 229. Die Maßnahme ist hier bereits umgesetzt und die Verfügbarkeit ist somit gegeben. Auf der Fläche ist eine Dienstbarkeit mit Reallast gegenüber dem Freistaat Bayern eingetragen. Es besteht kein Bedarf an notariellen Beurkundungen.

Die Fläche wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Augsburg abgestimmt. Die Sicherung der Fläche soll spätestens nach 6 Monaten nach Satzungsbeschluss nachgewiesen werden. Festsetzungen hierzu können nicht erfolgen, da lediglich Maßnahmen festgesetzt werden können.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei Aufstellung von Einbeziehungssatzungen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung beschrieben und bewertet.

7.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der umgebenden Waldflächen dar. Auch entsteht durch das Planvorhaben keine Betroffenheit einer möglichen Kaltluftschneise. Nachdem mit Umsetzung der Planung lediglich die Errichtung von Einzelhäusern in Verbindung mit § 34 BauGB ermöglicht werden soll, sind die mit der zu erwartenden Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten.

7.2 Schutzgut Fläche

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung kann aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung, die sich in das Umfeld integriert und bereits über einer Erschließung verfügt, als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar betrachtet werden. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

7.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Durch die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen zwar über den Bestand hinaus zusätzlich beeinträchtigt, können sich jedoch im Bereich der privaten Gartenflächen wiedereinstellen.

7.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auch weiterhin zur Versickerung gebracht werden.

7.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Das Gebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an, beeinträchtigt dieses jedoch nicht.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Bonstetten und schließt im Osten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Da im Norden, Westen und Süden zahlreiche Gehölzstrukturen anschließen, die von der Planung nicht berührt sind, und das Gelände zudem Richtung Westen steil ansteigt, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bedingt durch die kleinteilige Neubebauung ausgeschlossen werden.

7.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie

Im Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei ca. 1150 bis 1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Damit liegt sowohl die globale Strahlung als auch die Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Bereich der zu überplanenden Fläche kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen weiter ausgebaut werden.

Erdgekoppelten Wärmepumpen-Systeme:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich. Ebenfalls ist der Einsatz von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.