GEMEINDE
LAUGNA

Landkreis Dillingen an der Donau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„An der Schwaldstraße“

(Teilfläche der Fl. Nr. 127/3)

A) PLANZEICHNUNG
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C) BEGRÜNDUNG

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 21.10.2026

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: 26082
Bearbeitung: JL

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG 4

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 5

§ 1 Geltungsbereich 5
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben 5
§ 3 Wandhöhe 5
§ 4 Abstandsflächen, Abstandsregelung 5
§ 5 Ausgleichsmaßnahmen 6
§ 6 Inkrafttreten 6

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 7

1. Bodeneingriffe 7
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 7

VERFAHRENSVERMERKE 9

C) BEGRÜNDUNG 10

1. Ziele und Zwecke der Planung 10
2. Beschreibung des Planbereichs 10
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
4. Umweltbelange 12
5. Planungskonzept 14
6. Begründung der Festsetzungen 16
7. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen 16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Einbeziehungssatzung
„An der Schwaldstraße“

als Satzung.

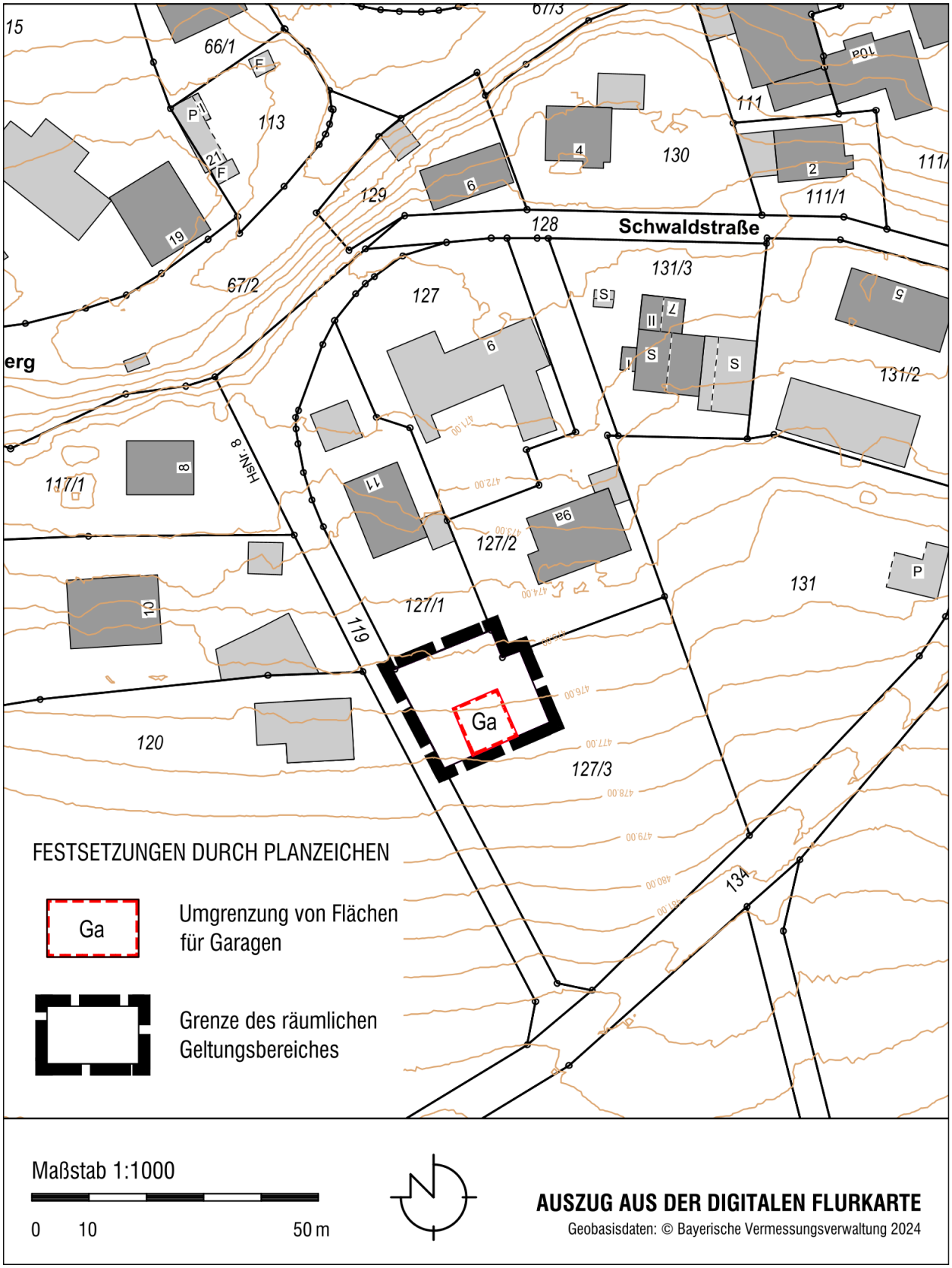
<u>Bestandteile des Bebauungsplanes:</u>

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.10.2026 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:
- C) Begründung in der Fassung vom 21.10.2026

A) PLANZEICHNUNG



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß der Planzeichnung für den Teilbereich der Flurnummer 127/3 in der Gemeinde Laugna, Gemarkung Osterbuch mit einer Größe von ca. 380 m² festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

(1) Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet das gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

(3) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Umgrenzung von Flächen für Garagen gekennzeichnet. Zulässig ist die Errichtung einer Garage.

§ 3 WANDHÖHE

Die Wandhöhe darf max. 3 m betragen gemessen im Lot von der Oberkante der anliegenden Schwaldstraße bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

§ 4 ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

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

§ 5 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

(1) Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist durch Pflanzung von 3 hochstämmigen Obstbäumen auszugleichen:
- Hochstamm (Stammhöhe ca. 1,80 m)
- regionale oder alte Sorten
- Pflanzabstand mind. 8 m
- Mindestpflanzqualität z. B. 10–12 cm Stammumfang
- Ersatzpflanzung bei Abgang

(2) Kompensationsmaßnahme ist in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

(3) Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

§ 6 INKRAFTTRETEN

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

Gemeinde Laugna

Laugna, den .....

.....

Johann Gebele, Erster Bürgermeister (Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt mittzueilen (Art. 1 BayBodSchG).

2.2 Bodenbelastungen

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

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Laugna hat in der Sitzung vom . . . . . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . ausgelegt.

4. Die Gemeinde Laugna hat mit Beschluss vom . . . . . die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

   Laugna, den ……..

   .....

   Johann Gebele, Erster Bürgermeister Siegel

5. Ausgefertigt

   Laugna, den ……..

   .....
   Johann Gebele, Erster Bürgermeister Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am …… gem. § 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 wird hingewiesen.

   Laugna, den……..

   .....

   Johann Gebele, Erster Bürgermeister Siegel

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Laugna hat auf Antrag des Grundstückseigentümers beschlossen, für den Teilbereich der Flurnummer 127/3 in der Gemarkung Osterbuch mit einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer Doppelgarage zu schaffen. In der Garage sollen eine Imkerei, ein Fahrzeug für die Imkerei und forstwirtschaftliche Geräte untergebracht werden. Dadurch kann die bestehende Bebauung im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 380 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Teilflächen der Fl.-Nrn. 127/3.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Laugna und der Gemarkung Osterbuch.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

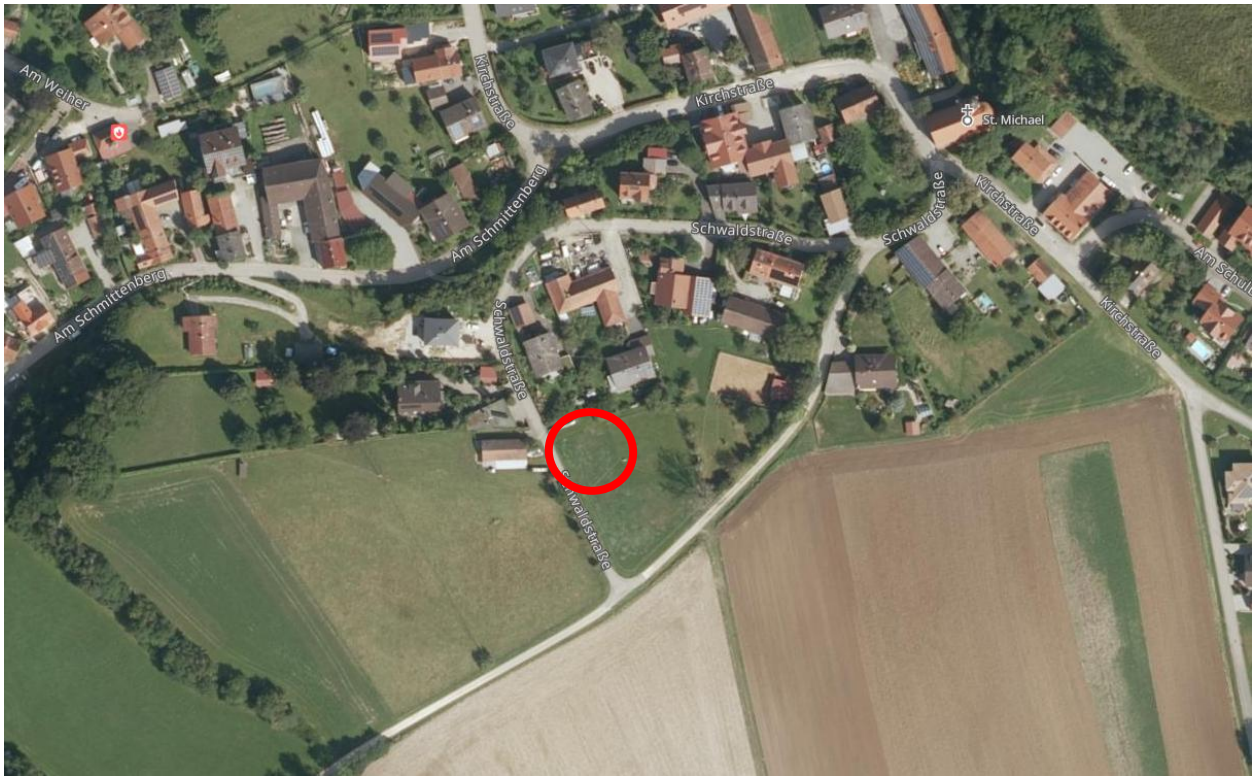


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende Wohnbebauung
- Im Osten und Süden durch Intensivgrünland
- Im Westen durch die Schwaldstraße und darüber hinaus befindet sich ein Gebäude

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in einer von Süd nach Nord abfallenden Hanglage auf einer Höhenlage von etwa 475 m bis 477 m über NHN.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.

Das Planungsgebiet wird von keinen weiteren naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Vorhabens sowie im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete bestehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Einbeziehungssatzung dient ausschließlich der kleinräumigen Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht die Errichtung einer einzelnen Garage. Aufgrund des sehr begrenzten räumlichen Umfangs der Planung werden die Grundzüge der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung nicht berührt. Die geplante bauliche Nutzung stellt keine eigenständige Siedlungsentwicklung dar, sondern eine untergeordnete Ergänzung des unmittelbar angrenzenden bebauten Bereichs.



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

An die vorliegende Einbeziehungssatzung schließen keine Bauleitpläne an.

4. UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

4.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Insbesondere sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder sonstigen naturschutzrechtlich geschützten Bereiche betroffen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Da die geplante Fläche direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten sind aufgrund der bestehenden Nutzung und des geringen Umfangs des Vorhabens nicht zu erwarten. Insbesondere sind keine Eingriffe in bestehende Gebäude oder Gehölzstrukturen vorgesehen, die als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen könnten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

4.3 Schutzgut Boden

Durch die Einbeziehung der kleinflächigen Fläche und die Festsetzung einer Umgrenzung für die Fläche einer Garage wird nur eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Die mit der Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hierzu ist die Pflanzung von Bäumen auf den nicht baulich genutzten Flächen vorgesehen.

Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt von geringer Erheblichkeit.

4.4 Schutzgut Fläche

Angrenzend an bestehende Bauflächen ergibt sich mit der Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit einer Garage, ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen herstellen zu müssen, was dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche zu Gute kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der bereits bestehenden und umliegenden Bebauung.

4.5 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu keiner spürbaren Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

4.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum, umgeben von großflächigen landwirtschaftlichen Wiesennutzflächen, sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4.7 Schutzgut Mensch

Während der Bauphase können vorübergehend Lärm-, Staub- und Abgasemissionen auftreten. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens sind diese jedoch räumlich und zeitlich begrenzt und insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität oder der Erholungsfunktion des angrenzenden Freiraums sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben ist im Norden und Osten von Bebauung umgeben, im Süden und Westen hingegen von landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche. Durch den Einbezug eines kleinen Teils dieser Wiesenfläche ist keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Einbeziehungssatzung führt lediglich zu einer Erweiterung des bereits vorhandenen Ortsrands und seiner rechtlichen Einbindung, ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

4.9 Kultur und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam anzusehen sind. Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Bereich der Einbeziehungssatzung keine Boden- oder Baudenkmäler.

Es ist davon auszugehen, dass keine Kultur- und Sachgüter durch das Planvorhaben betroffen sind.

4.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der gemäß Planung nur geringfügigen Erweiterung der Bauflächen ist nicht mit Wechselwirkungen der Schutzgüter oder einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept

Mit der Einbeziehungssatzung soll eine kleinflächige Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs ermöglicht und die Errichtung einer einzelnen Garage planungsrechtlich gesichert werden. Die einbezogene Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Die nicht für die Garage und die erforderliche Zufahrt benötigten Flächen sollen weiterhin unversiegelt bleiben oder als Freiflächen erhalten werden. Die durch die geplante bauliche

Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hierzu ist die Pflanzung von drei Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der zulässigen Garage erfolgt über eine Zufahrt zur Schwaldstraße. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Garage sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Für das Plangebiet liegen gemäß der Hinweiskarte keine Hinweise auf eine potenziell mäßige Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse vor. Zudem liegen auch keine Geländesenken und potentiellen Aufstaubereiche im Plangebiet.

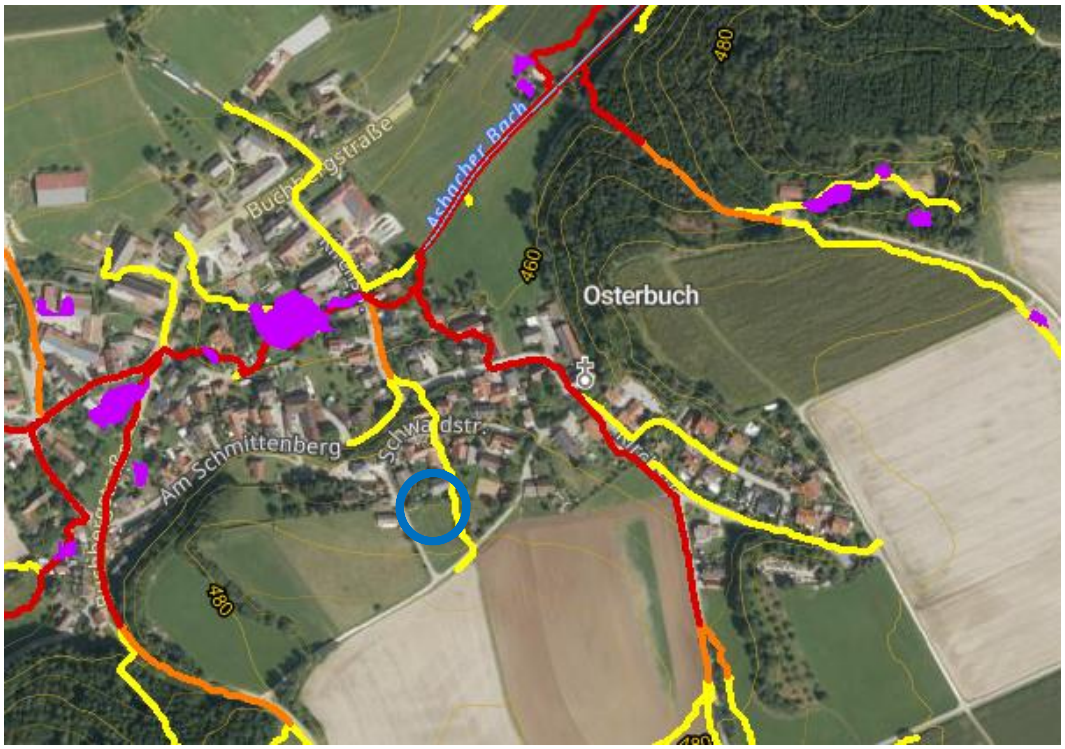


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das geplante Vorhaben stellt keinen Ansatz für eine weitere Siedlungsentwicklung dar.

Die maximale Wandhöhe der Garage wird auf 3,00 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird die anliegende Schwaldstraße am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt. Die Höhenbegrenzung dient dazu, die bauliche Höhe der untergeordneten Garage auf ein orts- und situationsverträgliches Maß zu beschränken und eine übermäßige Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraums zu vermeiden. Die Festsetzung der maximalen Wandhöhe orientiert sich zudem an den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandsflächen.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bislang unbebauten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Der Umgriff stellt sich als Intensivgrünland (genutzt) (G11) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (3 WP) dar.

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche für Garagen mit 78 m² im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks mit ca. 380 m².

Auf Grund der geringen Größe des Eingriffs erfolgt der Ausgleich durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.