



Projekt-Nr. 3273-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Einbeziehungssatzung

**„Flur-Nrn. 86 und 86/1, Gemarkung
Bronnen“**

Gemeinde Salgen

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 8. April 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage/Verfahren	4
2	Satzungsgebiet und Umgebung	4
3	Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung	4
4	Städtebauliche Gesichtspunkte	6
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6	Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht	7
7	Immissionsschutz	8
8	Spezieller Artenschutz	8
9	Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
10	Brandschutz	10
11	Bodendenkmalschutz/Altlasten	11
12	Barrierefreiheit	11
13	Planungsstatistik	12
14	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	12

15	Anlagen	12
16	Verfasser	12

1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Salgen stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind bei Einbeziehungssatzungen jedoch ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und eine Begründung mit Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

2 Satzungsgebiet und Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Bronnen am Ortsrand an der Straße Hinterm Dorf. Es umfasst eine Gesamtfläche von 1.364 m², die sich zusammensetzt aus Flur Nr. 86 und 86/1 (jeweils Teilflächen), beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Salgen beabsichtigt für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit einem Wohngebäude im Umfeld bereits vorhandener Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich im Osten und Norden. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Salgen wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Flurstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Um eine wohnbauliche Nutzung ohne Privilegierung zu ermöglichen, soll daher für das Gebiet eine Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erlassen werden. Für den nördlich anschließenden bebauten Bereich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets existiert der Bebauungsplan "Bronnen I im Salgener Ortsteil Bronnen" vom 14.03.2013. Das Plangebiet ist gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu bewerten. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich nunmehr ebenfalls gemäß den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht berührt wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Zu 1.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Salgen stellt für das Satzungsgebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Satzung wird eine zusätzliche Fläche von rd. 1.053 m² in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei darin eine dem Eingriff baurechtlich zugeordnete Ausgleichsfläche (311 m²) enthalten ist. Die Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da es sich bei der einbezogenen Fläche lediglich um eine kleine Fläche im direkten Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich handelt. Eine entsprechende Vorprägung ist durch die Wohnnutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch über die Kriterien des § 34 BauGB gesteuert werden kann. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr dadurch erfüllt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Vorprägung und der Geringfügigkeit ist die geplante Bebauung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Salgen vereinbar.

Zu 2.

Mit der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zu 3.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (nächstgelegenes Gebiet ist das ca. 1 km entfernte FFH-Gebiet „Gräben im mittleren Mindeltal“). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Flächen mit Wohnbaunutzung und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind damit vorliegend gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die bauliche Nutzbarmachung der durch umgebende Bebauung bereits entsprechend vorgeprägten Fläche Rechnung getragen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich eine kleine Fläche für ein Baugrundstück einbezogen. Durch die städtebauliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert und damit sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht, da leerstehende Wohngebäude und Grundstücke für eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung nicht verfügbar sind bzw. sich nicht mit den Nachfrageanforderungen und dem Bedarf der Bauwilligen vor Ort decken. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Salgen ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließungsansätze und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang. Die Gemeinde Salgen gewichtet die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt. Angrenzend an den einbezogenen Teil befinden sich mehrere freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern mit west-östlicher Firstrichtung.

Zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche orientiert sich die gegenständliche Einbeziehungssatzung am in unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehenden Bebauungsplan "Bronnen I im Salgener Ortsteil Bronnen" vom 14.03.2013.

Im Satzungsgebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzüglich der zugeordneten Garagen zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, um dem ländlichen Charakter des Ortsteils Bronnen zu entsprechen und analog zu den umliegenden Grundstücken großzügige, unversiegelte Grundflächen zu erhalten. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abgrenzung des Baufters orientiert sich insbesondere in Richtung Norden an der Bebauung der angrenzenden Grundstücke. Eine Bebauung in einer allgemein üblichen Größenordnung wird entsprechend ermöglicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, wobei das obere Geschoss im Dachgeschoss liegen muss. Dafür wird eine maximale Kniestockhöhe von 1,5 m festgesetzt. Um eine für das Ortsbild abträgliche übermäßige Höhenentwick-

lung zu vermeiden, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe maximal 0,3 m über der Oberkante des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße liegen und die maximale Firsthöhe 9,0 m nicht überschreiten. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 32°- 45° zulässig, wobei die Firstrichtung bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden in west-östlicher Ausrichtung festgesetzt ist.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung (Gauben, Giebel, Widerkehre, Farbe, Überstände) und Fassadengestaltung entsprechen den Vorgaben des nördlich anschließenden Bebauungsplans "Bronnen I im Salgener Ortsteil Bronnen" vom 14.03.2013. Das Plangebiet bildet damit zusammen mit diesem Bebauungsplan städtebaulich eine Einheit.

Durch die vorgenannten Festsetzungen, die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie weitere gründerische Festsetzungen u. a. zur Geländegestaltung, Grundstückseinfriedungen und Pflanzgebote, wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt (vgl. Kap. 9).

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück wird durch eine auf dem Grundstück 86 und 86/1 neu erstellte, private Verkehrsfläche verkehrlich erschlossen. Hierfür wird ein Teil der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Garage auf Grundstück 86/1 abgebrochen. Die private Erschließungsstraße schließt an die vorhandene Straße „Hinterm Dorf“ an. Für letztere wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Trink-, Brauch – und Löschwasserversorgung wird durch die Möglichkeit des privaten Anschlusses an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Salgen gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen privaten Anschluss an den bestehenden und ausreichend dimensionierten öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Hinterm Dorf“. Die Schmutzwasserentsorgung ist somit gesichert.

Die Stromversorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch die Lechwerke (LEW) Augsburg, in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Unterallgäu sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Straße „Hinterm Dorf“ bereitzustellen.

6 Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht

Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerung sollte nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone bzw. über angelegte Rigolen (Sickerstränge) erfolgen, so dass kein Wasser auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen gelangt.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten.

Es ist mit Grundwasserflurabständen bzw. Schichtenwasser im Bereich von 3,0 bis 4,50 m zu rechnen. Dadurch können besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten.

7 Immissionsschutz

Es wird angenommen, dass aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Satzungsgebiets und der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Erschließungsstraße keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Da sich das Satzungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Stallungen in der Umgebung befindet, wird auf mögliche zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft hingewiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

8 Spezieller Artenschutz

Durch die zulässig werdende Bebauung dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend dürfen durch die Einbeziehungssatzung keine Vorhaben begründet werden, die die Einhaltung folgender Vorgaben entgegenstehen (§ 44 BNatSchG):

Es ist verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass mit der durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogel-schutzrichtlinie sind. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

9 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch grünordnerische Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung vermieden bzw. minimiert werden. Die Festsetzungen gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Satzungsgebiet am Ortsrand von Bronnen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen als Grundstückseinfriedung Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig und Einfriedungen grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten.

Um einerseits die natürliche Geländeoberfläche möglichst zu erhalten und andererseits die baulichen Anforderungen zur Erstellung der Haupt- und Nebengebäude auf dem Niveau der nördlich anschließenden Ortsstraße sicherzustellen, sind neben der festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe Geländeaufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 0,5 m über und -abgrabungen auf max. 0,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen.

Zum Ausgleich planungsbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft ist am westlichen und südlichen Rand eine durchgehende Ortsrandbegrünung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient als Ausgleichsfläche:

Ausgleich

Durch die Einbeziehung der Flächen des Satzungsgebiets in den Innenbereich werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zulässig. Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB in der Einbeziehungssatzung als Maßnahme zum Ausgleich.

Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Flächen durch die geplanten Wohngebäude inkl. Nebengebäude/Garagen und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen in der Regel gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	II (unterer Wert)
Wasser	geringe Grundwasserneubildung	I (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	dörfliche Ortsrandabrundung, stark überprägt	I (unterer Wert)

Im Durchschnitt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von $< 0,35$ und der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen. Gemäß Leitfaden ist eine Kompensationsspanne von 0,2-0,5 vorgegeben. Angesichts der geringen Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild, der niedrigen Eingriffsschwere und die Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Eingriffsgebiet (überbaubare Fläche) 828 m²

828 m² x Faktor 0,3 (Kategorie I) = 248 m²

Zum Ausgleich ist im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich der privaten Grundstücksfläche eine erweiterte Ortsrandeingrünung mit der Anpflanzung und dem dauerhaften Unterhalt von Bäumen und Sträuchern (standortheimische Sträucher der Artenauswahl 1 mindestens zweireihig mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² und Bäume der Artenauswahl 2) festgesetzt (ca. 311 m²).

Mit den Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung vollständig kompensieren, sodass kein weiterer externer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

10 Brandschutz

Die Erschließung und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Löschwasserversorgung und Hydrantennetz sind grundsätzlich nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des

Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“, Stand November 2006 sowie W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand Februar 2008) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

11 Bodendenkmalschutz/Altlasten

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Unterallgäu als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12 Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestatteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher. In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich. Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.d1n18040.de/> Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.bvak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>.

13 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	1.364	m ²	100 %
Flur Nr. 86 Nettobauland	1.139	m ²	84 %
Davon „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“	311	m ²	23 %
Flur Nr. 86/1 Private Verkehrsfläche (Teilfläche)	225	m ²	17 %

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mindelheim
- 2 Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Mindelheim
- 3 Bayerischer Bauernverband, Kreisverband Unterallgäu, Erkheim
- 4 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 Freiwillige Feuerwehr Salgen
- 6 Gemeinde Pfaffenhausen
- 7 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben, Augsburg
- 8 Landratsamt Unterallgäu – Kommunale Abfallwirtschaft
- 9 Landratsamt Unterallgäu – Immissionsschutz
- 10 Landratsamt Unterallgäu – Kreisbrandrat, Alexander Möbus
- 11 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger Peter Kern
- 12 Landratsamt Unterallgäu – Untere Naturschutzbehörde
- 13 Landratsamt Unterallgäu – Untere Denkmalschutzbehörde
- 14 Landratsamt Unterallgäu – Ortsplanung
- 15 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 16 LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe
- 17 Lechwerke AG, Augsburg
- 18 Polizeiinspektion Memmingen
- 19 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 20 Regionalverband Donau-Iller
- 21 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 22 Wasserwirtschaftsamt Kempten

15 Anlagen

./.

16 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 8. April 2021

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Salgen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister