



Projekt-Nr. 3077-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Einbeziehungssatzung

„Bachstraße – Ortsrand“

Gemeinde Gundremmingen

## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 20. November 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Gundremmingen 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 Osten der Gemeinde Gundremmingen am Ortsrand an der Bachstraße. Es umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2.196 m<sup>2</sup>, die sich zusammensetzt aus Flur Nr. 1212 und 1212/1, beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum, sowie 1213 (Teilfläche) im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen.

## 3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Gundremmingen beabsichtigt für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit Wohngebäuden 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 Westen und Norden. Aufgrund der Lage des betreffenden Plangebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Gundremmingen 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 bebauten Bereich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, sodass dieser gem. § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist. 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 Gundremmingen stellt für das Satzungsgebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Durch die Satzung wird eine zusätzliche Fläche von rd. 2.772 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wobei darin eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung (522 m<sup>2</sup>) sowie eine dem Eingriff baurechtlich zugeordnete Ausgleichsfläche (382 m<sup>2</sup>) 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 Gundremmingen 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 sind das ca. 1 km entfernte FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ und SPA-Gebiet „Donauauen“). 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 Grundstückfläche 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 Gundremmingen 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 Gundremmingen 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 – vorwiegend mit Satteldächern, wobei die Firstrichtung nicht einheitlich ist.

Zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche sind im Satzungsgebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzüglich der zugeordneten Garagen zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, um dem ländlichen Charakter von Gundremmingen 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 Baufensters 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. Um eine für das Ortsbild negative übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 461,5 m ü. NHN und die maximale Firshöhe 470,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Hauptgebäude sind nur mit Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 10°- 45° zulässig, wobei aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand keine verbindliche Festsetzung der

Hauptfirstrichtung erfolgt. Bei Garagen und Nebengebäuden als untergeordneten baulichen Anlagen wird die Dachform im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen, die festgesetzte „private Grünfläche – Ausgleichsfläche/Obstwiese“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie weitere grünordnerische 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 die öffentliche Verkehrsfläche der Bachstraße verkehrlich erschlossen. Für letzteres wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Erschließung ist somit gesichert.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz und den Zweckverband zur Wasserversorgung der Verwaltungsgemeinschaft Offingen gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an den bestehenden und ausreichend dimensionierten öffentlichen Kanal in der Bachstraße. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert.

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

Die Abfallbeseitigung wird vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb (KAW Günzburg) übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Bachstraße bereitzustellen.

## **6 Behandlung von Niederschlagswasser/Wasserrecht**

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.

## **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 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 Vogelschutzrichtlinie 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 Gundremmingen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind an den straßenabgewandten Seiten als Grundstückseinfriedung Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig und ebenfalls an den straßenabgewandten Seiten



Einfriedungen grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten.

Um einerseits die natürliche Geländeoberfläche möglichst zu erhalten und andererseits den 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. 2,0 m über und -abgrabungen auf max. 2,0 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. Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung definiert.

Zum Ausgleich planungsbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft ist am östlichen Rand eine durchgehende Ortsrandbegrünung und im Süden die Anpflanzung von fünf Bäumen festgesetzt:

**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	Hoher Oberflächenabfluss durch Hanglage, 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)  $1.288 \text{ m}^2$

**$1.288 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,3$  (Kategorie I) =  $386 \text{ m}^2$**

Zum Ausgleich ist im südlichen Teil des Geltungsbereichs die Herstellung einer Streuobstwiese mit der Anpflanzung von Obstbäumen altbewährter Lokalsorten (StU 10-12 cm) gemäß Plandarstellung festgesetzt (ca.  $384 \text{ m}^2$ ).

Zudem ist 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  $2 \text{ m}^2$  und Bäume der Artenauswahl 2 (Strauch-Baumverhältnis 15:1)) festgesetzt (ca.  $231 \text{ m}^2$ ).

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 Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 12 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	2.772	m <sup>2</sup>	100 %
Flur Nr. 1212/1: Bestehende Überbauung	1288	m <sup>2</sup>	46 %
Flur Nr. 1212: Nettobauland			
Davon „Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern – Ortsrandeingrünung“	231	m <sup>2</sup>	
Flur Nr. 1213: Öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche)	522	m <sup>2</sup>	19 %
Ausgleichsfläche	382	m <sup>2</sup>	14 %

## 13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 8 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 9 Lechwerke AG Augsburg
- 10 Naturpark Augsburg – Westliche Wälder e. V., Schwabmünchen
- 11 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 12 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 13 schwaben netz gmbh
- 14 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

**14 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 20. November 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Wiegand

*Gundremmingen, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*