

GEMEINDE MERTINGEN

Fuggerstraße 5
86690 Mertingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



EINBEZUGSSATZUNG „HEISSESHEIM SÜDWEST“ 1. ÄNDERUNG

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbezugssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbezugssatzung sind:

Die Einbezugssatzung besteht aus:

- A PLANZEICHNUNG
- B PLANBEREICH 2, AUSGLEICHSFLÄCHE
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- E BEGRÜNDUNG
- F UMWELTBERICHT

Entwurf i.d.F. vom 22.06.2021
zuletzt geändert am 26.10.2021

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A	PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)	4
B	PLANBEREICH 2, AUSGLEICHSFLÄCHE (M 1:1000)	5
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1	Lageplan / Geltungsbereich	6
2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4	Örtliche Bauvorschriften.....	6
5	Erschließung	7
6	Versorgung und Entsorgung	7
7	Grünordnung.....	7
8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
9	Hinweise	10
9.1	Immissionen	10
9.2	Bodendenkmal	10
9.3	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	10
9.4	Wasserwirtschaftliche Belange	11
9.4.1	Hochwassergefahrenflächen/ Grundwasser/Schichtenwasser	11
9.4.2	Drainagen.....	11
9.4.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	11
9.4.4	Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage	11
9.4.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	12
9.5	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	12
9.6	Bodenschutz	12
9.7	Belange des Brandschutzes	12
10	Inkrafttreten.....	12
D	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Auslegung (Offenlegung).....	13
3	Satzungsbeschluss	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13
E	BEGRÜNDUNG	14
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	14
2	Wahl des Verfahrens	14
3	Planungsrechtliche Situation.....	15
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
6	Landschaft und Grünordnung	16
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
8	Lageplan: bisher rechtskr. Fassung (M 1:1000)	17
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	18
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	19
F	UMWELTBERICHT	20
1	Allgemeines	20
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
4	Schutzgebiete/-ausweisungen".....	20
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	21
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21

7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
7.1	Vermeidung und Minderung	21
7.2	Ausgleich	21
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring	21
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens	21
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22



A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019; Abbildungssystem: UTM32N

PLANBEREICH 1



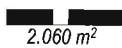
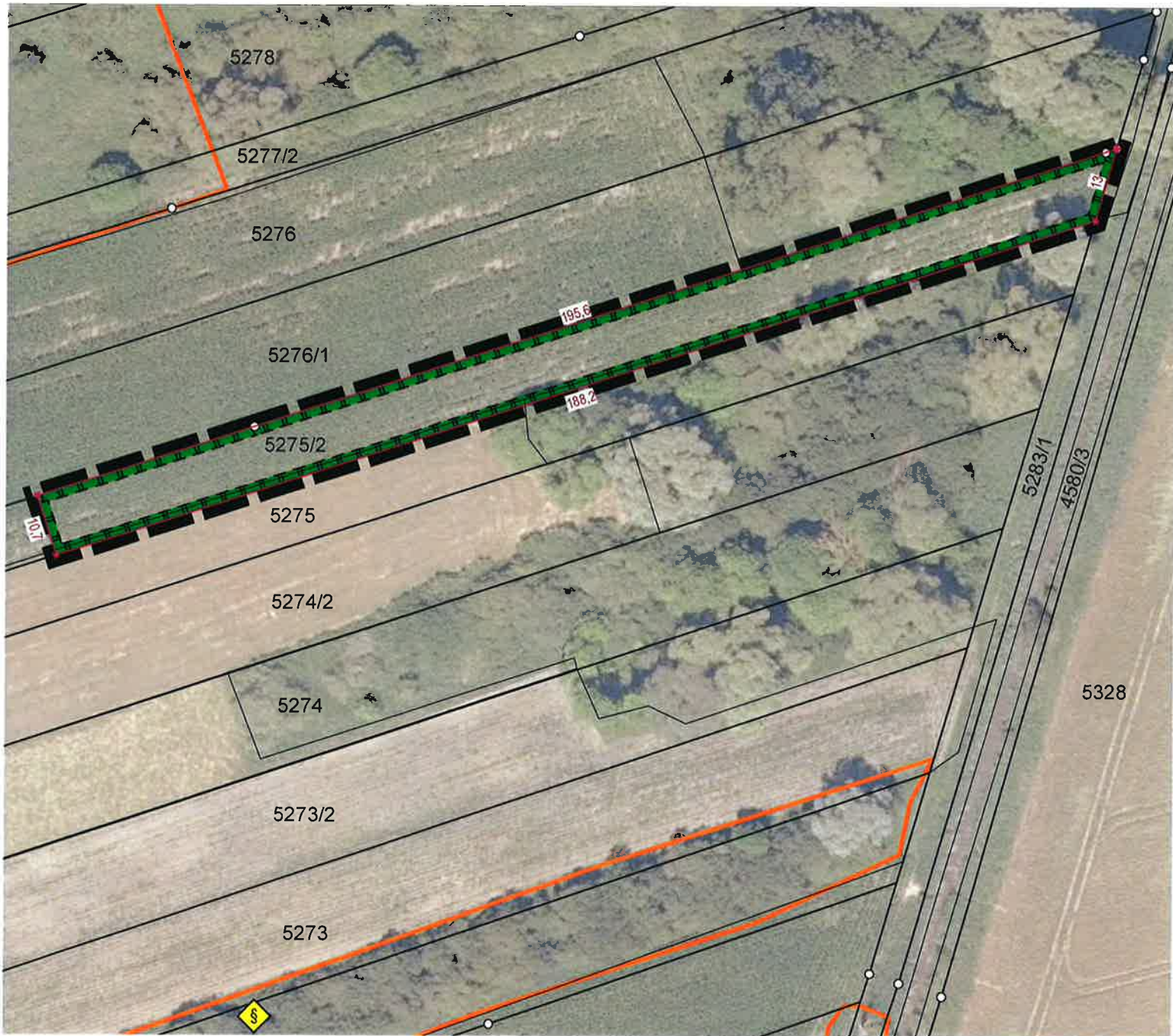
- 5.116 m² Geltungsbereich Satzung
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- 6 Bemaßung
- 4.067 m² gemischte Baufläche inkl. Freifläche
- Hochwassergefahrene fläche
- Biotopkartierung Flachland, gesetzlich geschtzt
- Baugrenze
- Ga Grenzgarage innerhalb gekennzeichnetener Fläche ist zulässig mit Mindestabstand von 5m zur Verkehrsfläche
- mögliche äußere Einfriedung
- 272 m² öffentliche Verkehrsfläche
- 777 m² private Grünfläche (Randeingrünung)
- Laubbäume zu pflanzen (Lage exemplarisch)
- Gehölze zu pflanzen
- 402.50 m . NN Referenzhöhe (Kanaldeckel)
402.50 m . NN = 0,00

Handwritten signature in blue ink.



B PLANBEREICH 2, AUSGLEICHSFLÄCHE (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019; Abbildungssystem: UTM32N



2.060 m²
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbezugssatzung „Heißesheim Südwest“, Mertingen



naturschutzfachlich aufzuwertende Fläche

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe Satzung



6 Bemaßung

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Mertingen, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 GO (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB (Baugesetzbuch) und Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) folgende Einbezugssatzung.

Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

1 Lageplan / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 5073/2, 5073/3 und 5275/2 (TF, Ausgleich) Gemarkung Mertingen.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbezugssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Insoweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich ist der Gemeinde Mertingen zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mertingen ist das Gebiet als **sonstige Grünfläche** dargestellt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bzgl. Parzelle Nr. 1 ist eine Garage als Grenzgarage innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einem Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche zulässig.
- b) Neubauten sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bzgl. ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einzufügen.
- c) Die Fertigfubodenhhe hat auf max. + 0,50 m bzgl. der Referenzhöhe gemäß Planeintrag zu liegen. Die Firsthöhe wird auf max. + 9,00 m bzgl. der Referenzhöhe festgesetzt.
- d) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

4 rtliche Bauvorschriften

- a) Dächer/ Dachgestaltung
 - Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Der Dachüberstand darf bei gleichschenkligen Satteldächern: an der Traufe max. 0,5 m ohne Dachrinne, Ortgang 0,3 m betragen
 - Kniestcke sind nur bei gleichschenkligen Satteldächern zugelassen: Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,50 betragen.
 - Dachaufbauten sind nur bei gleichschenkligen Satteldächern ab 30° Dachneigung und in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtrauflnge nicht berschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.
 - Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

- b) Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
- Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe max. 1,20 m) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig. Einfriedungen, die nicht der Straßenseite zugewandt sind, sind sockellos auszuführen. Auf Einfriedungen zur freien Landschaft soll verzichtet werden bzw. die privaten Grünflächen müssen außerhalb der Einfriedungen liegen.
 - Abgrenzungen zur Straße hin sind als Zäune aus Holzlatten oder Metall (Zaunhöhe inkl. Sockel 1,0 - 1,2 m, max. Sockelhöhe 5 cm) herzustellen.
 - Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Sickerfähigkeit von Belägen
- Beläge von Fußwegen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Verbundpflaster, Rasenfugenspflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decke, usw.)
- Gestaltung der Grundstckzufahrt
- Garagenzufahrten und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zur Erschließungsstraße hin offen zu halten
- c) Abfallbeseitigung
- Mlltonnenstandorte sind auf dem Grundstück vorzusehen
- d) Leitungen
- Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- e) Freiflächengestaltungsplan
- Mit Einreichen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen

5 Erschließung

Zur Erschließung der einzelnen Parzellen wird eine Stichstraße und ein Wendehammer als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, der auf die Ortsstraße Margarethenweg Flur-Nr. 5047, Gmkg. Mertingen führt.

Zu- und Abfahrt über den östlichen Feldweg ist nicht zulässig.

6 Versorgung und Entsorgung

Anfallendes Schmutzwasser ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.

Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

7 Grünordnung

Private Grünflächen

- a) Die Bauflächen werden im Westen und Süden von privaten Grünflächen begrenzt.
- b) Auf der westlichen Fläche entlang des Moosgrabens sowie entlang der südlich verlaufenden Fl.-Nr. 5047/1 wird eine Hecke gepflanzt. Dabei ist zu beachten, dass eine freie Zufahrtsmöglichkeit zum Moosgraben für die Unterhaltspflege des Gewässers gegeben ist. In die Hecke sind gemäß Planzeichnung Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Geschnittene Hecken und Koniferen sind nicht zulässig.
- c) Innerhalb der parallel zum rechten Moosgrabenufer verlaufenden Grünfläche dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100cm hoch)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume 2. Ordnung

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der max. Ausgleichsfaktor für Ackerflächen gem. Bayr. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 0,5 kann aufgrund der Verminderungsmaßnahmen

- 0,05 Boden: Verwendung sickerfähiger Beläge
- 0,05 Wasser: Versickerung des nicht kontaminierten Niederschlagswassers auf dem Grundstück

auf den Faktor 0,4 reduziert werden.

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
I: „geringe Bedeutung“	3.000m ²	0,40	1.200m² zzgl. 324m² Verzinsung für 9 Jahre Gesamt: 1.524m²

Es ergibt sich gegenüber der ursprünglich ermittelten Eingriffsfläche nun eine zusätzliche Eingriffsfläche durch die Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche und der damit verbundenen Erweiterung der gemischten Baufläche.

Der hierfür zu erbringende Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
I: „geringe Bedeutung“	1.339 m ²	0,40	536m²

Insgesamt sind also **2.060 m² Ausgleich** zu erbringen (bisheriger Ausgleich zzgl. Verzinsung sowie neu hinzukommendes Ausgleichserfordernis).

Die im Planbereich 2 dargestellte Teilfläche der Fl.-Nr. 5275/2, Gemarkung Mertingen mit einer Größe von 2.060 m² wird als Ausgleichsfläche („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“) festgesetzt und ist dieser Einbezugssatzung gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Planbereichs.

Ausgangszustand: Acker

Zielzustand: extensiv genutztes, mäßig artenreiches bis artenreiches Grünland

Maßnahmen:

Schritt 1: Flächenvorbereitung und Einsaat

- sofortiger Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Art der Düngung
- pflügen oder fräsen des Bodens und anschließende Bearbeitung mit Egge, Fräse o.ä.
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen, Bodenbearbeitung wiederholen und ein feinkrümeliges Saatbeet herstellen
- Anschließend Einsaat der Fläche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte
- Anwalzen des Saatgutes

Schritt 2: weitergehende Pflege

- weitergehende Pflege der Fläche über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15. Juni sowie ein weiteres Mal Ende September
- das Mahdgut ist etwa 3 Tage liegen zu lassen, um die Nachreife von Samen zu ermöglichen und anschließend von der Fläche zu beräumen
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung jeglicher Art ist unzulässig.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbezugssatzung zu beginnen.

Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

9 Hinweise

9.1 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass in der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, die bewirtschaftet werden.

Ebenso befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm-, und Geruchsmissionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind unentgeltlich zu dulden. Gleiches gilt für Verschmutzung der Wege.

9.2 Bodendenkmal

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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde, Telefon (09 06) 74-1 67, im Landratsamt Donau-Ries oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax. (0 82 71) 81 57 - 50 mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

9.3 Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

9.4 Wasserwirtschaftliche Belange

9.4.1 Hochwassergefahrenflächen/ Grundwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem der Donau kann es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei lts tanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die bau- und wasserrechtlichen Anforderungen sind vor Beantragung des Bauvorhabens durch die Bauherren bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) zu erfragen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind grundsätzlich folgende Unterlagen und Nachweise für einen entsprechenden Antrag erforderlich:

- Lageplan mit Darstellung des Überschwemmungsgebietes
- Planschnitte und Bauwerkszeichnungen mit HQ100-Wasserspiegel und gelndebezogenen Höhen (NN bzw. NHN)
- Bilanzierung des Retentionsraumverlustes und –ausgleichs
- planerische Darstellung des Retentionsraumausgleichs anhand von Lageplan und Planschnitten mit gelndebezogenen Höhen (m . NN bzw. m . NHN)
- ausgefllter Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Bauweise

Der vollständige Antrag ist bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landratsamt Donau-Ries) einzureichen.

9.4.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

9.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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 mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefhrenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewsserschdliche Nutzungen stattfinden.

9.4.4 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwrmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwrmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

9.4.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwssereinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.5 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

9.6 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schtzen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

9.7 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären.

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art.5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen.

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

10 Inkrafttreten

Gem § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Einbezugssatzung mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

8.2 **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Beabsichtigt ist die Änderung der Festsetzungen zu Gunsten einer optimierten Gebäudegestaltung und Nachverdichtung. Weiterhin wird die bislang unmittelbar angrenzende Ausgleichsfläche auf ein externes Flurstück verlegt, wobei eine 3%ige Flchenverzinsung pro Jahr ab Inkrafttreten der ursprünglichen Einbezugssatzung berücksichtigt wird. Für die neu hinzukommenden gemischten Bauflächen wird ein zusätzlicher Ausgleich berechnet und ebenfalls extern erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.

5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die ¼nderung der Einbezugssatzung l¼sst keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu pr¼fenden Schutzg¼ter erkennen. Sie beschr¼nkt sich lediglich auf die geringf¼gige Anpassung der Baugrenze sowie der Festsetzungen zur H¼henlage, Firsth¼he, Dachfarbe und Gestaltung der Einfriedungen. Dies f¼hrt zu keinen zus¼tzlichen Eingriffen.

Lediglich durch die Verlegung der Ausgleichsfl¼che auf ein externes Flurst¼ck und damit Erweiterung der gemischten Baufl¼che auf den bisherigen Ausgleichsbereich vergr¼ßert sich der zu betrachtende Eingriffsbereich.

Dies l¼sst jedoch insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzg¼ter der Umwelt erkennen, nicht zuletzt aufgrund der geringen Fl¼chengr¼ße und der untergeordneten Bedeutung des Bestands sowie aufgrund der Tatsache, dass hierf¼r ein entsprechender Ausgleich berechnet und zus¼tzlich erbracht wird.

F¼r die zu verlegende Ausgleichsfl¼che wird des Weiteren f¼r den bereits vergangenen Zeitraum ab Inkrafttreten der Einbezugssatzung (2012) wird eine Verzinsung der Fl¼che von 3% pro Jahr ber¼cksichtigt, sodass nun eine entsprechend gr¼ßere Ausgleichsfl¼che ausgewiesen wird.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchf¼hrung der Planung

Bei Nichtdurchf¼hrung der Planung w¼rde weiterhin gem¼ß der urspr¼nglichen Einbezugssatzung Baurecht bestehen. An diese anschlie¼ßend best¼nde weiterhin die Ausgleichsverpflichtung, die bei ordnungsgem¼ßer Umsetzung zu einer Strukturanreicherung und Aufwertung des Ortsrandbereiches beitragen w¼rde.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsma¼nahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Ausweisung von Gr¼nfl¼chen zur landschaftlichen Einbindung
- Ma¼svolle Anpassung der Baugrenzen zur Vermeidung ¼berm¼ßiger Fl¼cheninanspruchnahmen
- Ber¼cksichtigung des Zeitraumes f¼r die Herstellung der urspr¼nglichen Ausgleichsma¼nahme bei der Verlegung der Ausgleichsfl¼che durch entsprechende Verzinsung der Fl¼che

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern durch die Anlage von Extensivgr¼nland. Die Ma¼nahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltvertr¼glichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltvertr¼glichkeit des Vorhabens

Die Umweltvertr¼glichkeit der ¼nderung der Einbezugssatzung ist unter Ber¼cksichtigung aller Schutzg¼ter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich lediglich um geringf¼gige ¼nderungen der Festsetzungen zu Gunsten einer optimierten Geb¼udegestaltung und Nachverdichtung handelt und bei der Verlegung der Ausgleichsfl¼che der neu hinzukommende Ausgleichsbedarf sowie eine Fl¼chenverzinsung f¼r die zu verlegende Fl¼che ber¼cksichtigt wird, ist die ¼nderung aus Sicht der Schutzg¼ter von geringer Erheblichkeit. Grunds¼tzliche Ma¼nahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Vertr¼glichkeit der Planung bei.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken f¼r die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

F UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die vorliegende Planung beabsichtigt Änderung der Festsetzungen zu Gunsten einer Nachverdichtung und flexibleren Gestaltung der Gebäude. Weiterhin wird insbesondere mit der Anpassung der Höhenlage der baulichen Anlagen einer hochwasserangepassten Bauweise entsprochen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird zudem die Ausgleichsfläche auf ein externes Flurstück verlegt, wobei eine 3%ige Verzinsung pro Jahr ab Inkrafttreten der Einbezugssatzung berücksichtigt wird.

Die bisherige Ausgleichsfläche wird nun der gemischten Baufläche zugeschlagen (jedoch ohne Baugrenzen) und kann nun individuell als Gartenbereich genutzt werden.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- **3.1**

(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

4 Schutzgebiete/-ausweisungen^{1,2,3}

An das Plangebiet grenzt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7330-1160-001 „Moosgraben nordwestlich von Mertingen“, in das jedoch nicht eingegriffen wird. Ferner erstreckt sich über das Plangebiet teilweise das HQ100 der Donau sowie vollflächig deren HQextrem-Fläche. Weitere Schutzgebiete/Schutzausweisungen sind nicht verzeichnet.

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 31.05.2021

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 31.05.2021


³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 31.05.2021



10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019; Abbildungssystem: UTM32N



 Geltungsbereich Satzung
5.116 m²

 Eingriffsfläche bisher
3.000 m²

 Eingriffsfläche neu
1.339 m²

 Ohne Eingriff
777 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Hausgarten / Zufahrt 4.339 m²,
ca. 85 % des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
gewählter Faktor 0,40 (Begründung siehe Textteil)

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **22.06.2021** beschlossen, die Einbezugssatzung „Heißesheim Südwest“, 1. Änderung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **22.06.2021** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **23.08.2021 bis einschließlich 27.09.2021** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung am **14.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Mertingen hat mit Beschluss vom **26.10.2021** die Einbezugssatzung „Heißesheim Südwest“, 1. Änderung in der Fassung vom **22.06.2021**, **zuletzt geändert am 26.10.2021** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mertingen, den **27.10.2021**

.....

 Veit Meggle, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **26.10.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mertingen, den **27.10.2021**

.....

 Veit Meggle, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Mertingen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mertingen, den **22. Nov. 2021**

.....

 Veit Meggle, 1. Bürgermeister



E BEGRÜNDUNG

1 Anlass und sttてbauliche Zielsetzung

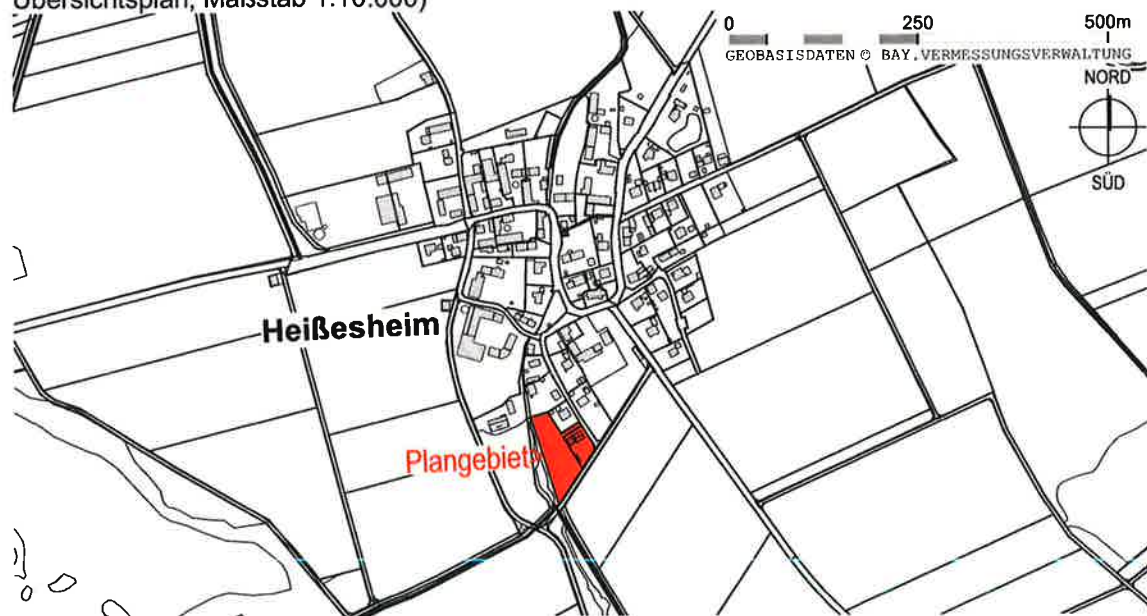
Für den Bereich der bestehenden Einbezugssatzung besteht Bedarf an der Optimierung der bisherigen Festsetzungen, die eine bessere Nutzung der verfügbaren Grundstcksfche ermöglichen und somit einer verfglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung entsprechen. Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und sttてbaulich verfglich.

Im Zuge dessen wird weiterhin eine Verlegung der bisherigen Ausgleichsfche angestrebt. Der bisher als Ausgleich festgesetzte Bereich wird der gemischten Baufläche zugeschlagen und kann als Hausgarten genutzt werden.

Die sich durch die vorliegende Änderung ergebenden textlichen Änderungen sind in **blauer Schrift** kenntlich gemacht.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Heißesheim. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

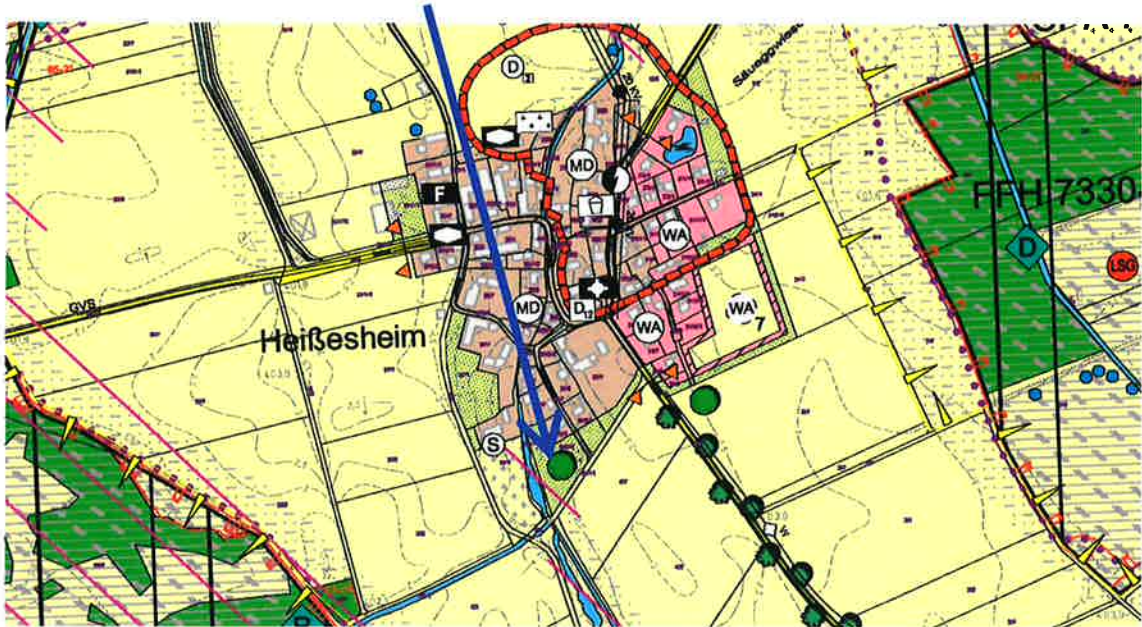
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten sttてbaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverfglichkeitsprfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverfglichkeitsprfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine sttてbaulich verfgliche Nachverdichtung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verfglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbezugssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Das Vorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Diese Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen werden insbesondere bzgl. der Höhenlage und der Firsthöhe optimiert, um zum einen besser nutzbare Gebäude errichten zu können und zum anderen damit eine Nachverdichtung und optimierte Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Die Änderung der Höhenlage der Gebäude entspricht dabei zudem einer hochwasserangepassten Bauweise, die der Lage des Plangebietes im Bereich des HQ100 der Donau Rechnung trägt.

Zur Klarstellung wird zudem die maximale Zahl der Vollgeschosse festgelegt, da diese bislang nicht ausdrücklich geregelt war.

Auch die Baugrenze wird geringfügig optimiert, sodass zusätzlicher Spielraum in der Gebäudeanordnung entsteht.

Als Farbe der Dacheindeckungen sollen zusätzlich auch anthrazitfarbene Töne zugelassen werden, nachdem derartige Farbtöne in Heißesheim bereits vorkommen.

Bezüglich der straßenseitigen Einfriedungen sollen weitere Gestaltungen ermöglicht werden, sodass als Material zusätzlich Metall zulässig ist.

Aufgrund der Verlegung der Ausgleichsmaßnahme und damit anderen Ausgangsgegebenheiten auf der Fläche, ist es weiterhin erforderlich die Konzeption der Ausgleichsmaßnahme zu überarbeiten. Dabei wird der bereits seit Inkrafttreten der Einbezugssatzung vergangene Zeitraum in Form einer 3%igen Flächenverzinsung pro Jahr berücksichtigt.

Die bisherige Ausgleichsfläche wird der gemischten Baufläche zugeschlagen. Baugrenzen werden in diesem Bereich jedoch nicht festgelegt, sodass hier eine Gartennutzung (Spielgeräte, Pavillon, Beete, individuelle Gestaltung usw.) möglich ist.

Darüber hinaus werden grundsätzliche Passagen im Hinblick auf aktuelle Vorgaben aktualisiert bzw. ergänzt. Insbesondere handelt es sich dabei um Rechtsgrundlagen, Hinweise zum Bodenschutz, wasserwirtschaftliche Belange, Brandschutz, Altlasten etc.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den nordöstlich verlaufenden Margarethenweg erschlossen. Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

6 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den südwestlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Heißesheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Um die Baufläche wird private Grünfläche festgelegt, die die Funktion der Eingrünung übernimmt.

Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist entsprechend der Reihenfolge der Original-Einbezugssatzung in den Festsetzungen aufgeführt.

Da die bisherige Ausgleichsfläche nun verlegt werden soll, ist eine Verzinsung von 3% der Fläche pro Jahr ab Inkrafttreten (2012) der Einbezugssatzung hinzuzurechnen.

Ermittlung der Verzinsung: $1.200\text{m}^2 \times 0,03 = 36\text{m}^2 \times 9 \text{ Jahre} = 324 \text{ m}^2$

Somit sind nun 1.524m² Ausgleich zu verlegen.

Für die Erweiterung der gemischten Baufläche auf den bisherigen Ausgleichsbereich entsteht eine zusätzliche Eingriffsfläche, die es auszugleichen gilt.

Die Erweiterungsfläche beträgt 1.339 m², welche analog der bisherigen Berechnung mit Faktor 0,4 bilanziert wird. Somit ergeben sich weitere 536 m² Ausgleichsbedarf.

Insgesamt ist also eine Ausgleichsfläche von 2.060m² zu erbringen.

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 5275/2, Gemarkung Mertingen** wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und im Planbereich 2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

8 Lageplan: bisher rechtskr. Fassung (M 1:1000)

Verfasser: Becker + Haindl, Wemding 17.07.2012



Biotop
Nr. 7330-1160-001
"Moosgraben
nordwestlich von
Mertingen"

Grenze räumlicher Geltungsbereich

Baufläche

Baugrenze

Grenzgarage innerhalb gekennzeichneten Fläche ist zulässig mit Mindestabstand von 5m zur Verkehrsfläche

Einfriedung

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Grünfläche

Fläche für Natur + Landschaft

Pflanzung Gehölzgruppen
 Ainus glutinosa - Schwarz-Erle, vHei., 125-150
 Salix alba - Silber-Weide, vHei., 125-150
 Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr., 4Tr, 100-150
 Salix fragilis - Bruch-Weide, vStr., 4Tr, 60-100
 Salix viminalis - Flecht-Weide, vStr., 4Tr, 60-100

Pflanzung Obstbäume
 Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, STU 8-10, oB
 Sortenauswahl
 Äpfel: Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Glockenapfel, Jacob Lebel
 Birnen: Bunte Juli, Clapps Liebling, Gute Graue
 Kirschen: in Sorten

Sonstige Planzeichen

Bemaßung in Meter

Referenzhöhe (Kanaldeckelhöhe)

max. Firsthöhe

max. Fertigfußbodenhöhe

Nachrichtliche Übernahme

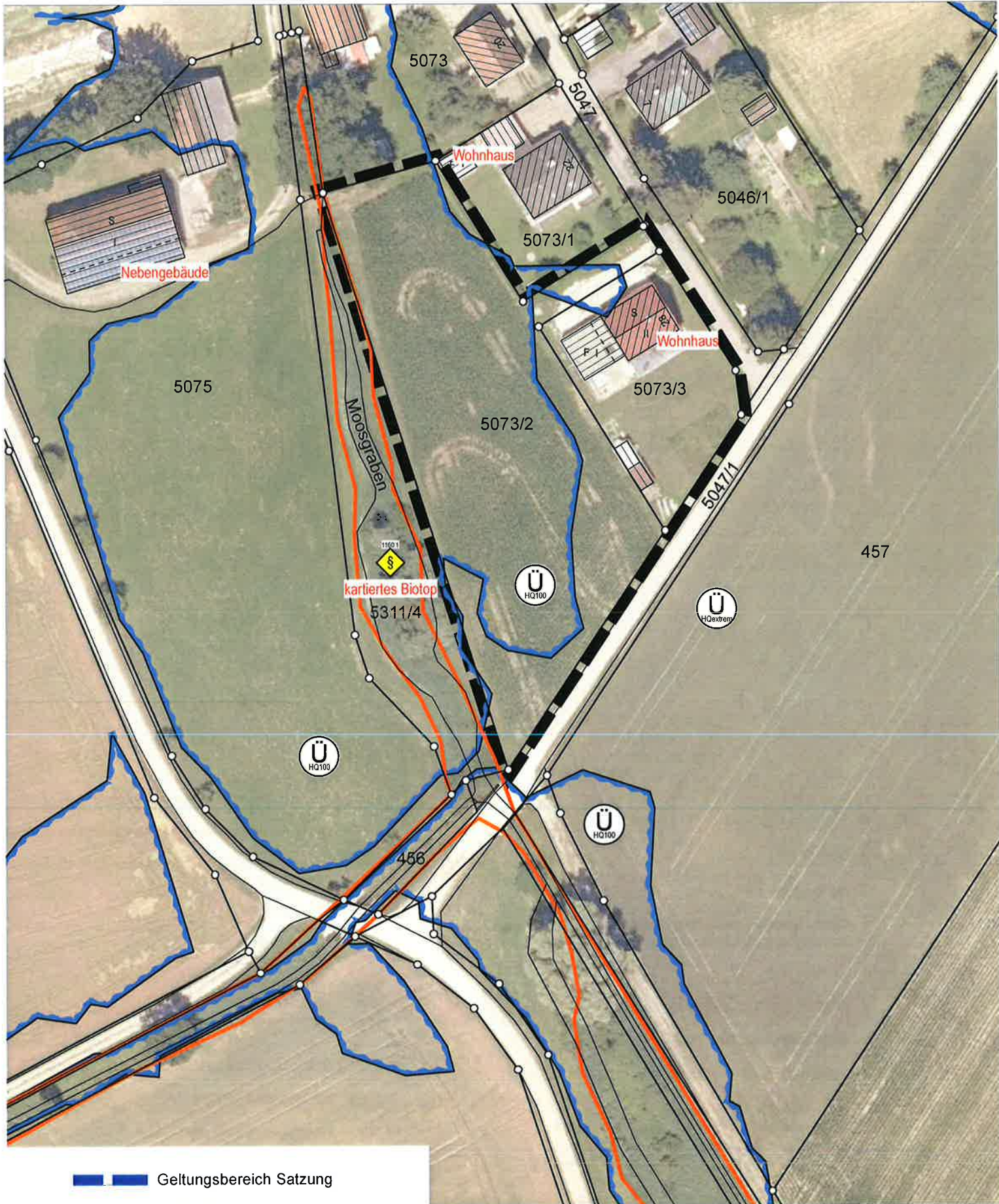
bestehende Gebäude

vorgeschlagene Parzellierung

Biotop-Nr. 7330-1160-001
"Moosgraben westlich von Mertingen"

9 Lageplan: Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019; Abbildungssystem: UTM32N



Geltungsbereich Satzung