

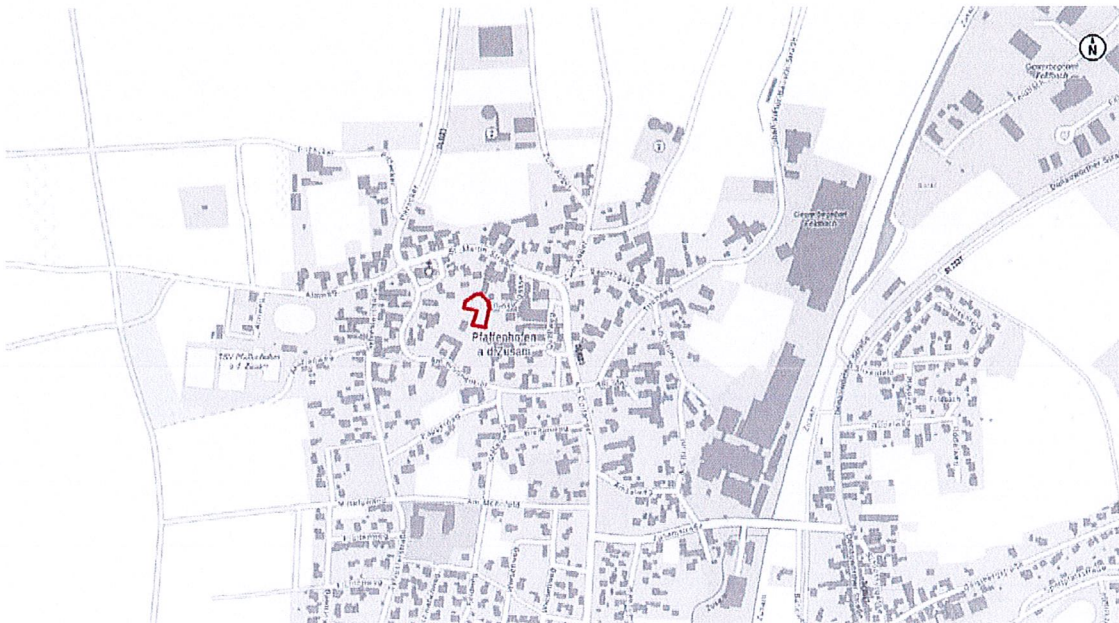


EINBEZIEHUNGSSATZUNG § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Einbeziehungssatzung „Binsengasse Pfaffenhofen“
Fl.Nr. 48, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam
Wohnbebauung in der Gemeinde Buttenwiesen

Inhalt

- Teil A Satzung Planzeichnung M 1:500
- Teil B Festsetzungen
- Teil C Hinweise
- Teil D Begründung



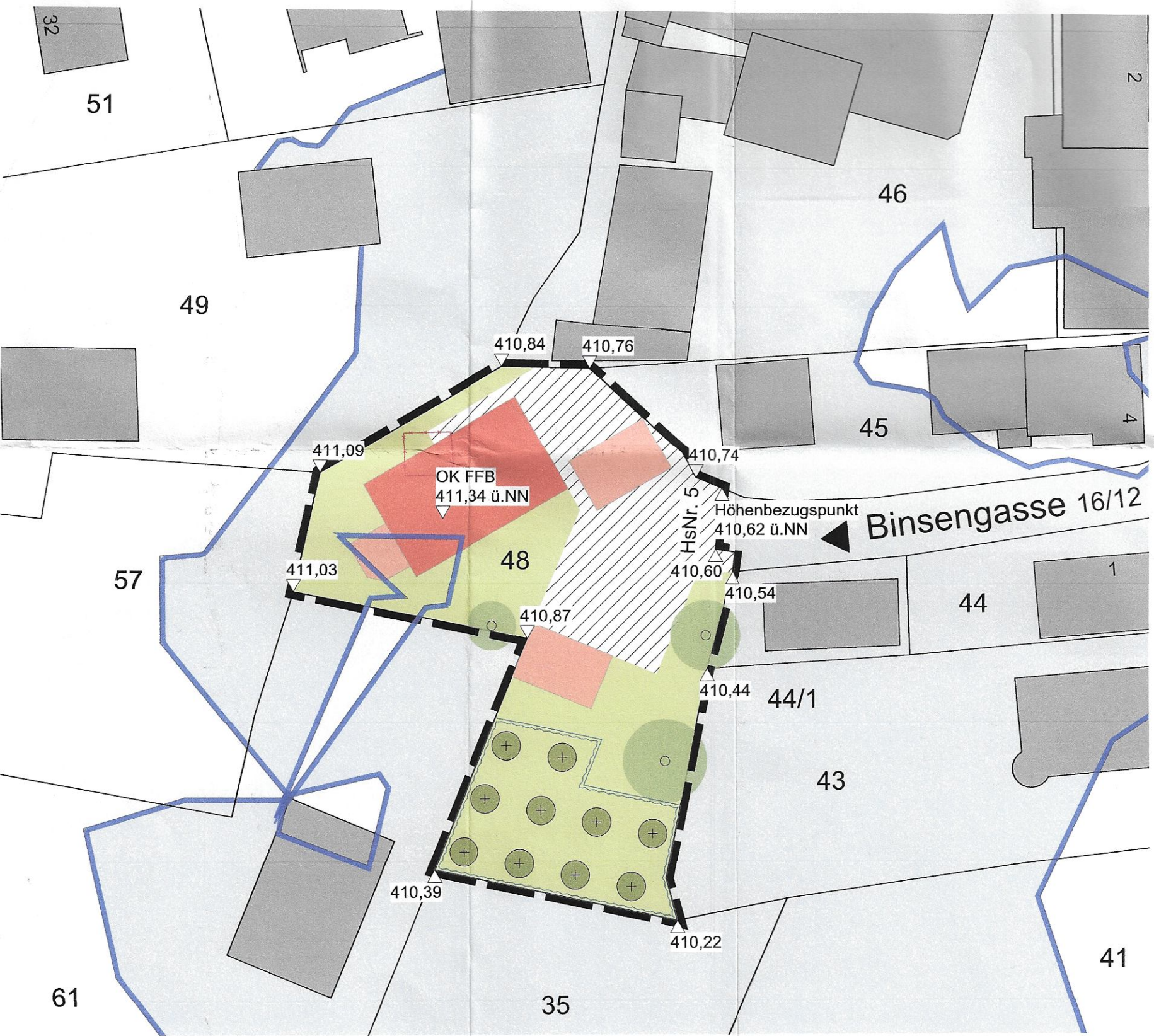
Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf vom	07.03.2023
2. Entwurf vom	22.05.2023
Fassung vom	24.07.2023

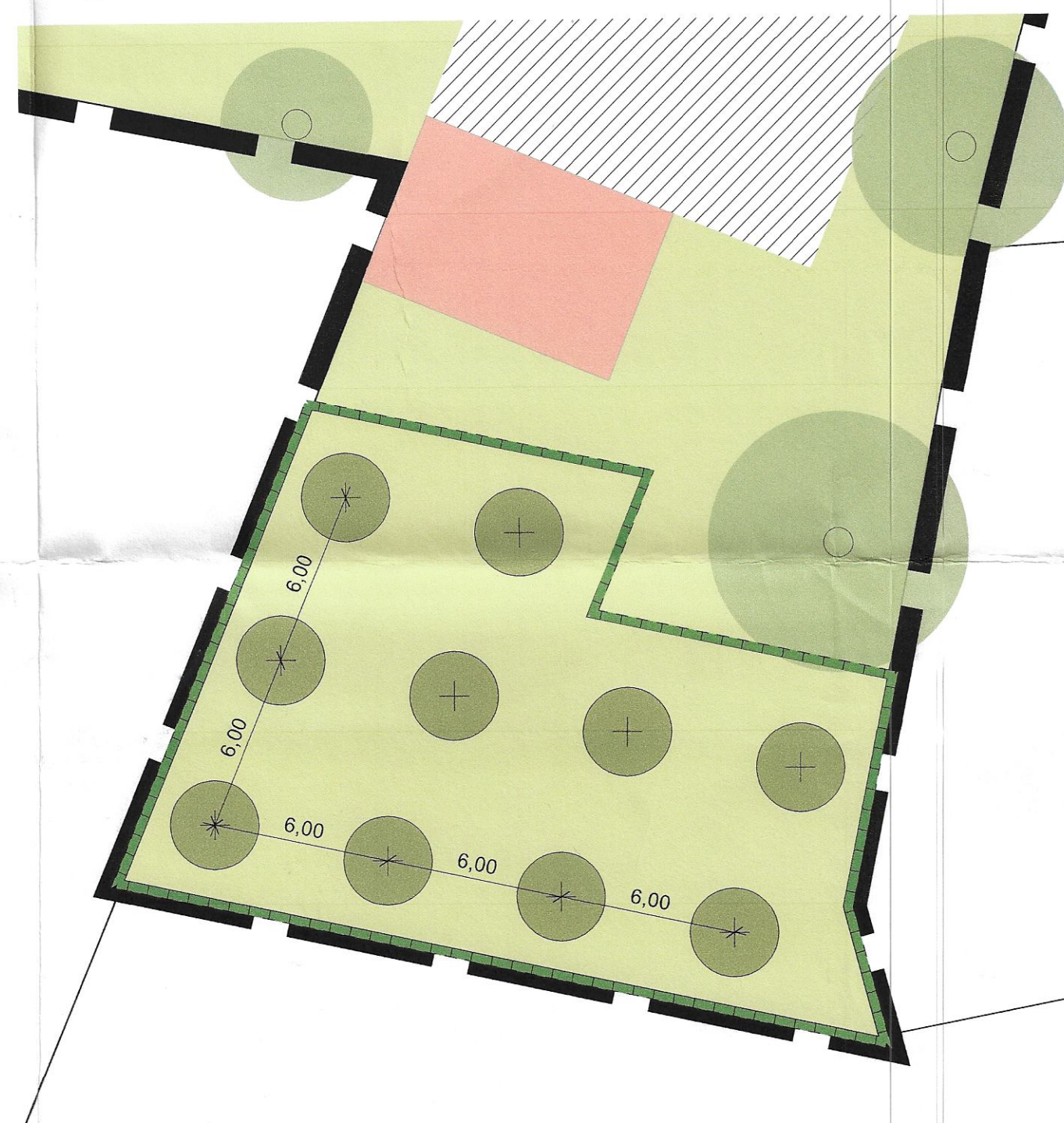
Einbeziehungssatzung "Binsengasse Pfaffenhofen"
Teil A Planzeichnung



Legende

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, 1.583 m²
- Hinweise**
- Gebäude (Vorschlag)
 - Abriss
 - Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Vorschlag)
 - Grünfläche (Vorschlag)
 - Einfahrt
 - Grundstücksgrenze
 - 35/1 Flurnummer
 - Höhen in m ü.NN (Bestand)
 - Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
 - Baum Neupflanzung (Vorschlag)
 - Baum Bestand, zu erhalten
 - Ausgleichsfläche, 335 m² (Vorschlag), Anlegen einer Streuobstwiese
 - Flächen für die Versickerung (Vorschlag)
 - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)

Ausgleichsfläche Streuobstwiese, M 1:200



Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte Biotopwertliste	WP Leitfaden*	Fläche	Beeintr.-faktor*2	Komp.bedarf*3
G11 Intensivgrünland	3 WP	3 WP	1.435 m²	0,44	1.894 WP
X4 Gebäude	0 WP	0 WP	23 m²	0,44	0 WP
B312 Einzelbäume	9 WP	8 WP	125 m²	0,44	440 WP
gesamt			1.583 m²		2.334 WP

* Wertpunkte: geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden, mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden, hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste

*2 Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung (0,45) - GRZ Bestand (0,01) = 0,44
Beeinträchtigungsfaktor hohe Bedeutung = 0,40 (siehe Vollzugshinweise zur BayKompV im Straßenbau)

*3 Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand	WP*	Planung	WP*	WP-Differenz	Fläche	Aufwertung
G11 Intensivgrünland	3 WP	B432 Streuobst	10 WP	7 WP	335 m²	2.345 WP

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 2.345 WP

* Wertpunkte laut Biotopwertliste

Ausgleichsfläche

- Pflanzung von 10 Obstbäumen, Pflanzqualität mind. HS, 2xv, StU 12-14cm

Pflege Ausgleichsfläche

- Gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres bei Ausfall gemäß Pflanzliste
- Ausmähen der Fläche bei Überwachsen (frühestens ab dem 01. Juli, max. 2-3 malig pro Jahr)
- Entfernen des Mahdguts, Mulchen ist unzulässig
- Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung
- Einvernehmliche Abstimmung mit den Rückschnittarbeiten vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Baufertigstellung zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Projekt/ Planbezeichnung	Einbeziehungssatzung "Binsengasse Pfaffenhofen", nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flur.-Nr. 48; Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam	Projektnummer 2023 002
Auftraggeber	Herr Gerhard Hefe Zusamstraße 7 86647 Buttenwiesen	Plannummer 1
Planverfasser	herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten herb und partner PartGmbH herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718 info@herb-larc.de - www.herb-larc.de	Gez. vh
Unterschrift/ Stempel		Datum gez. 24.07.2023
Gemeinde Buttenwiesen		Datum gepr. 24.07.2023
28.07.2023 Buttenwiesen, den		Planformat Din A2 (420x594)
Hans Kaltner 1. Bürgermeister		Maßstab 1:500

TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

Über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Fassung vom 24.07.2023

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Ortsrandsatzung:

„Binsengasse Pfaffenhofen“ (Fl.Nr. 48, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam)

Inhalt der Satzung

Für das Flurstück Fl.Nr. 48, Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Zusam, gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 24.07.2023, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 48, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 1.583 m².

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

§ 2 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m gemessen von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die OK FFB liegt + 0,50 m über gewachsenem Gelände, Bezugspunkt ist die nördliche Grundstücksgrenze. Bezugspunkt für die grundstücksinterne Höhenplanung ist die Mitte der Straße Binsengasse an der Grundstücksgrenze. Die dortigen Höhenkoten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 3 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 35° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind rote, braune, anthrazitfarbene oder engobierte Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind zudem Flachdächer mit einer Metalleindeckung (Kupfer oder Zink) oder Grüneindeckung zulässig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potenziellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m einzuhalten.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt in Form einer Streuobstwiese im südlichen Bereich der Fl.Nr. 48, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam, Gemeinde Buttenwiesen (siehe Planzeichnung). Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Baufertigstellung zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern und an das Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 7.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 7.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

- 7.3 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,75 zulässig, wie z.B. Pflasterung, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 7.4 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 7.5 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 7.6 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 7.7 Die Flächen für Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- 7.8 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 7.9 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.
- 7.10 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückstauklappen).
- 7.11 Zum Schutz vor Hochwasser, Starkregen und Grundwasser sind Gebäude / Wohngebäude bis zu einer Höhe von 0,25 m über Fahrbahnoberkante über Gelände wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
- 7.12 Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.
- 7.13 Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- 7.14 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 7.15 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 7.16 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 8 Naturschutz

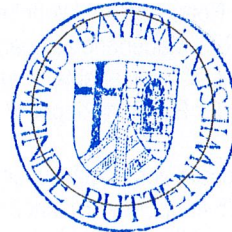
- 8.1 Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere soll zwischen Einfriedung und dem Erdboden ein Abstand von 15 cm eingehalten werden.
- 8.2 Um Verbotstatbestände nach §39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen
- 8.3 Beim Abriss von Gebäuden ist die Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist deshalb darauf zu achten, dass keine gebäudebewohnenden Tierarten (Fledermäuse, Vogelarten, Bilche wie Sieben- oder Gartenschläfer) zu Schaden kommen oder ihre Lebensstätten zerstört werden. Der Bauherr muss auf eigene Kosten eine fachkundige Person beauftragen, wie z. B. einen Landschaftsarchitekten, einen Landschaftsplaner oder einen Biologen, die das betreffende Gebäude dahingehend untersucht, ob grundsätzlich nutzbare Strukturen für diese Arten vorhanden sind oder darüber hinaus Hinweise auf gebäudebewohnende Tierarten vorliegen (Kotspuren, Nester o.ä.). Dabei ist kein ausführliches Fachgutachten notwendig, sondern eine orientierende Ortseinsicht ausreichend. Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde in jedem Fall mitzuteilen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zum Schutz der Tiere notwendig. Wenn dies der Fall ist, darf der Abriss vorerst nicht durchgeführt werden.
- 8.4 Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden. Insbesondere bei Über-Eck-Verglasungen oder zweiseitig verglasten Räumen sind Vögel nicht mehr in der Lage, die Glasfläche als Hindernis zu erkennen. Die Publikation "Vogelschlag an Glasflächen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen.

§ 9 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den 28.07.2023

Hans Kalther, 1. Bürgermeister



TEIL C HINWEISE

1. Erschließung mit Wasser, Kanal

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2. Abwasserbeseitigung und wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Mischwassersystem.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

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).

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Anzeigepflicht ist vor Bohrbeginn zu prüfen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (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 (Niederschlagswasser-

freistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung für Extremhochwasser durchzuführen und die Gebäudetechnik daran anzupassen.

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserspiegellage von bis zu 410,12 m ü. NN (DHHN12) auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen und hohe Grundwasserstände begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Hierbei ist auch die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

3. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich ca. 70m entfernt. Dabei handelt es sich um

- D-7-73-122-27, Am Dorfanger 29, Gasthaus mit Brauerei, bez. 1803
- D-7-73-122-29, St.-Martin-Straße 17, Katholische Pfarrkirche St. Martin, einschiffiger Bau mit Korbbo-gentonne und eingezogenem Chor, 1722 von Joseph Schmuzer, Turm 2. Hälfte 14. Jh.
- D-7-73-122-28, St.-Martin-Straße 15, Pfarrhaus, Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1782; mit Ausstattung
- D-7-73-122-31, Sylvesterstraße 15, Vogtshaus, Ehem. Vogtei, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Sat-teldachbau, im Kern um 1573
- D-7-73-122-31, Sylvesterstraße 17, Zehnstadel, Ehem. Vogtei, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Sat-teldachbau, im Kern um 1573

Ein Bodendenkmal ist ca. 70m vom Geltungsbereich entfernt, dabei handelt es sich um

- D-7-7330-0212, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Martin

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Melde-pflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmal-pflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Bei jeder Art von Veränderung dieser Denkmäler oder deren Nähebereich gelten Bestimmungen des Art. 4 bis 5 BayDSchG.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, und Erlaub-nisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Dillingen an der Donau unverzüglich anzu-zeigen. Die Erd- bzw. Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise ab-geklärt ist.

5. Immissionen

Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen im Umkreis, teils mit Tierhaltung, ist davon auszugehen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen, gerechnet werden muss. Von der angrenzenden Straße können ebenfalls Emissionen ausgehen. Es können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen wegen Lärm-, Staub- oder Abgasimmissionen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. Die von der Landwirtschaft und von der Straße ausgehenden Immissionen sind anstandslos, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

6. Photovoltaik (Blendwirkung)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden sind unter den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO genannten Voraussetzungen verfahrensfrei. Photovoltaikmodule auf Dachflächen sind in der Gemeinde Buttenwiesen ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

TEIL D BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	<u>LAGE UND AUSGANGSSITUATION</u>	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	2
	Regionalplan Region Augsburg (9)	2
	Flächennutzungsplan	3
	Arten- und Biotopschutzprogramm	3
	Denkmalschutz	3
1.2	Bestandsbeschreibung	4
	Räumliche Lage	4
	Topographie und Landschaftsbild	5
	Naturraum	5
	Geologie, Boden und Hydrologie	5
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	6
	Oberirdische Gewässer	6
	Potentielle natürliche Vegetation	6
	Landnutzung und Biotopstrukturen	6
2.	<u>EINGRIFFSREGELUNG</u>	6

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Buttenwiesen beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 48 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) als Siedlungsfläche festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) im Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2023)

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Entwicklung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Der Ortsteil Pfaffenhofen der Gemeinde Buttenwiesen liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP ist das betroffene Grundstück Fl.Nr. 48 als Siedlungsfläche (Dorfgebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde Buttenwiesen nicht erforderlich.

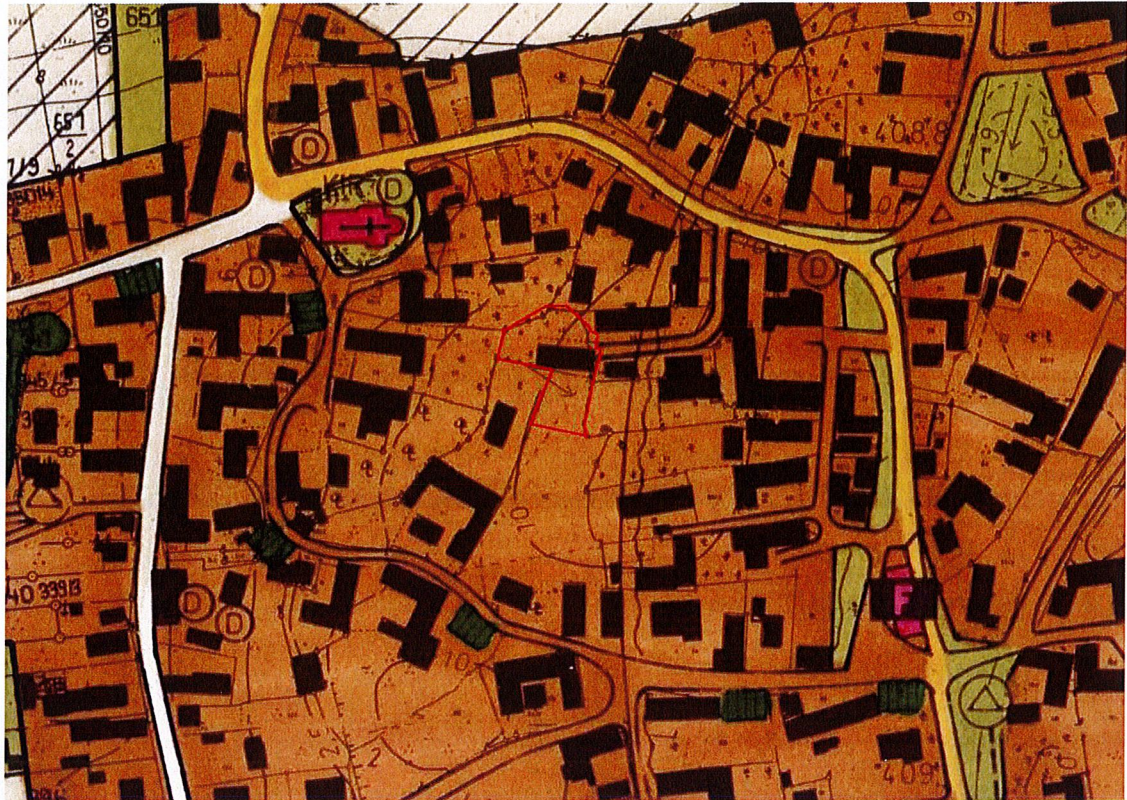


Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Buttenwiesen, Geltungsbereich rot, o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert.

Im Landkreis Dillingen a. d. Donau – in dem sich Buttenwiesen / Pfaffenhofen befindet – liegt derzeit keine Planung vor (Stand Okt 2016).

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes existieren keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Die am nächsten gelegenen Baudenkmäler befinden sich mindestens 70m östlich, nordwestlich und südwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um ein Gasthaus mit Brauerei, die Katholische Pfarrkirche St. Martin, das ehemalige Pfarrhaus und eine ehemalige Vogtei, die nun als Wohnhaus genutzt wird (siehe Abb. 3). Das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Martin“ ist ca. 70m vom Geltungsbereich entfernt.

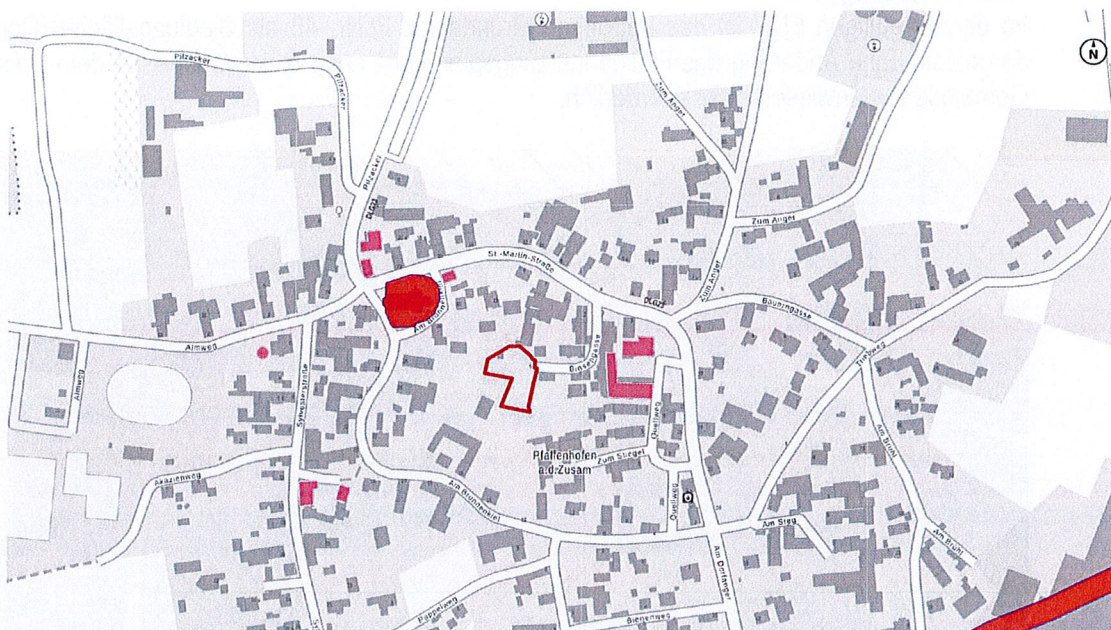


Abb. 3: Lage der Bau- und Bodendenkmale in Webkarte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2023)

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage



Abb. 4: Lage Planungsgebiet (rot) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2023)

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Pfaffenhofen in einer innerörtlichen Freifläche (Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen an der Donau). Es wird nordöstlich über die Binsengasse erschlossen.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist relativ eben. Weiter östlich fließt die Zusam im Tal.

Das Gelände liegt auf einem Höhengniveau von etwa 410 m ü NN.

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsfläche geprägt. Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch (ehemalige) bäuerliche Nutzung und Streuobst.

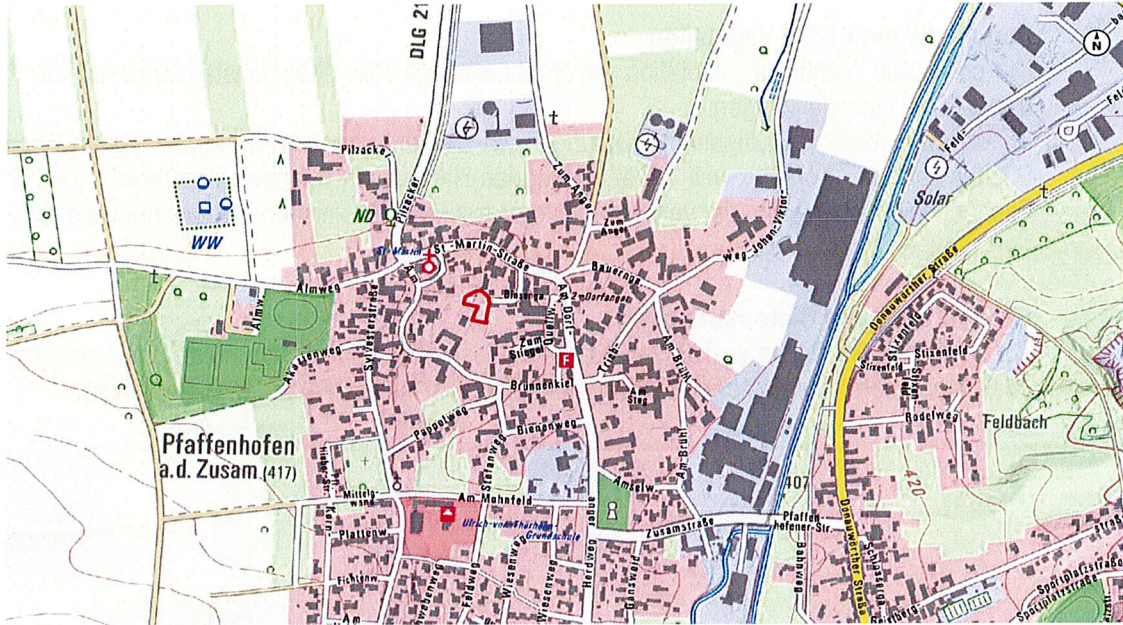


Abb. 5: Lage Plangebiet (rot) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayem Atlas 2023)

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Donau-Iller-Lech-Platte, genauer der Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet.

Die Riedel sind bedeckt mit (Fichten-)Wald wohingegen die Flusstäler im Norden primär für Ackerbau, die Flusstäler im Süden mehr für Grünlandwirtschaft genutzt werden. Im Nordostteil dieses Naturraums herrscht ein relativ hoher Grünland- und Waldanteil. Wobei Fichtenforste letztere dominieren.

Löss überlagert zum Teil Deckschotter, was gute Erträge erwarten lässt.

Laut Regionalplan Augsburg liegt westlich vom Betrachtungsgebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Region“, Haupteinheit „Schotter, donau- bis günzzeitlich (Älterer Deckenschotter) - Kies, sandig, z.T. Konglomerat“.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vorzufinden.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor. Das Gebiet befindet sich jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Zusam.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Oberirdische Gewässer

Im Bereich der Ortsrandsatzung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) gibt wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.

Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ typisch.

Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als Wiese beziehungsweise Privatgarten genutzt.

Im Geltungsbereich sowie dem erweiterten Nahbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst.

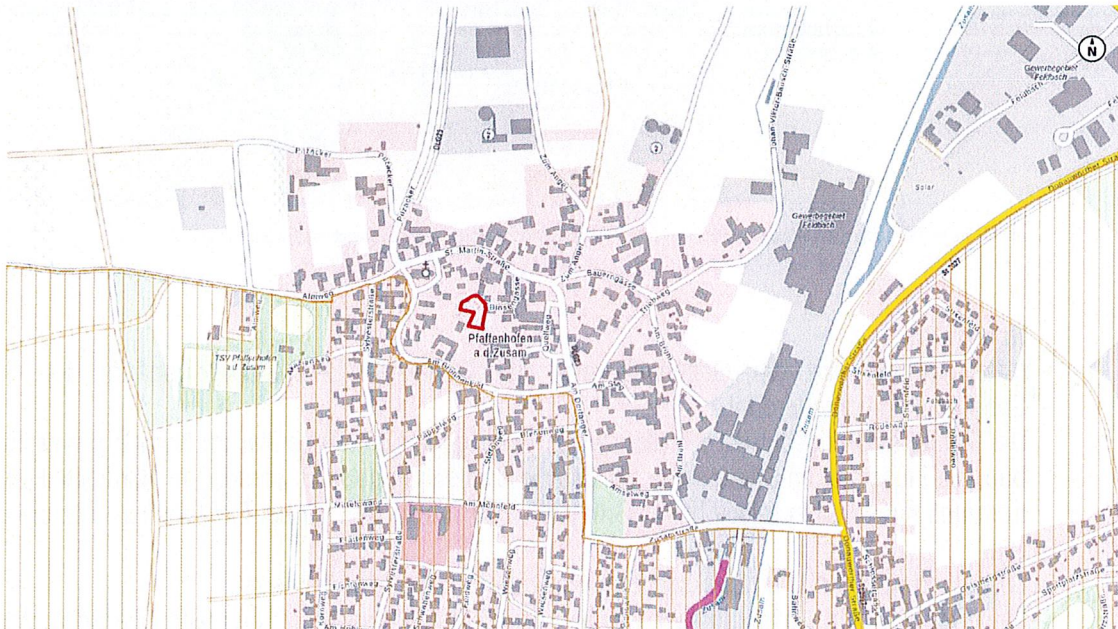


Abb. 6: Lage Plangebiet (rot) in Karte Landnutzung und Biotopstrukturen o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2023)

2. EINGRIFFSREGELUNG

Der Geltungsbereich wird durch seine Lage zwischen bestehender Bebauung faktisch als Innenbereich der Siedlung wahrgenommen. Da die geplante GRZ über 0,3 liegt, wird ein Ausgleich notwendig. Dieser erfolgt in Form einer Streuobstwiese im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 48, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam, Gemeinde Buttenwiesen (siehe Planzeichnung). Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und ggf. durch Neupflanzungen (siehe Planzeichnung) zu ergänzen.