

Gemeinde Blaichach
Landkreis Oberallgäu

Einbeziehungssatzung
für den Bereich Ettensberg Hornstraße
Teilfläche Fl.Nr. 470, Gemarkung Blaichach

Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 27.04.2023

geändert: [31.08.2023](#)

Satzungsbeschluss:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES ...	5
4	PLANUNGSKONZEPTION	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung	8
4.2	Erschließung (Verkehr)	9
4.3	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange	10
5	UMWELTBELANGE	11
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	11
5.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	11
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
5.3.1	Schutzgut Fläche	11
5.3.2	Schutzgut Boden	12
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	12
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	13
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	13
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	13
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	14
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	17
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
6	LITERATUR	18

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Blaichach hat in der Sitzung vom 27.10.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, auf der derzeit im Außenbereich befindlichen Teilfläche Fl. Nr. 470 die Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich eines bestehenden Stadels zu ermöglichen. Wie im genannten § 34 BauGB gefordert, wird das Grundstück bereits durch bauliche Nutzung durch einen Hof mit Nebengebäuden geprägt.

Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Gemeinde obliegt die Planungshoheit. Im Flächennutzungsplan ist auf der beabsichtigten Fläche derzeit Außenbereich — landwirtschaftliche Nutzung — dargestellt.

Gem. § 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 Bereichs entsprechend geprägt sind. Somit werden Bauvorhaben in diesem Bereich zum sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und genehmigungsfähig. Nachdem am Standort des Stadels in unmittelbarer Nähe die Steinebergstraße liegt und dort die Bebauung auch höhentechisch „nach oben“ geht sieht das Landratsamt die Möglichkeit durch die Satzung einen Genehmigungsstatbestand zu schaffen.

Aufgrund der topographischen Lage sind besonders hinsichtlich der Höhenentwicklung Festlegungen zu treffen.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, bei dem keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist. Allerdings ist darzulegen, dass gem. §13 Abs. 1 Satz 2 keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

In Kapitel 5 „Umweltbelange“ wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen (siehe Grünordnung und Kap. 5.4) voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaiachach (Feststellungsbeschluss 24.04.2008 liegt der gesamte Hofbereich Schellschwang im Außenbereich. Südlich grenzen Grünflächen an. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich (WA) ist demnach aus ökologischen und landwirtschaftlichen Gründen nicht weiter nach Norden zu erweitern (rote Klammern).

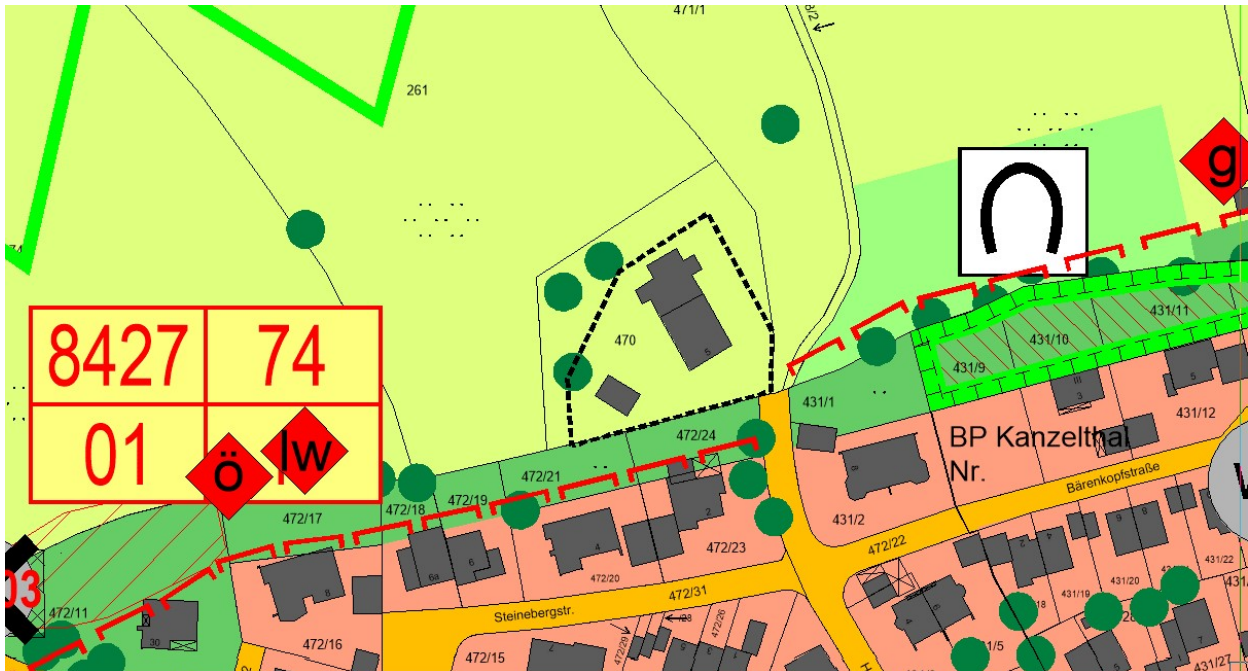


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaiachach

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nördlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Ettensberg der Gemeinde Blaichach und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nrn. 470 der Gemarkung Blaichach. Die Größe beläuft sich auf insgesamt 1.660 m².

Der Geltungsbereich ist durch den bestehenden Hof mit angrenzenden Nebengebäuden, Scheunen und Stadel mit seinen dazugehörigen Wirtschafts-, Wiesen- und Gartenflächen bestimmt. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches ist eine große alte Esche ortsbildprägend. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, südlich bestehende Wohnbebauung mit nördlich liegenden Grünflächen.



Abb. 2 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot) auf Grundlage Luftbild mit Parzelle Digitales Orthophoto, Geodaten Bayern, März 2023



Abb. 3 Lage des Planungsgebietes 3D- Ansicht, BayernAtlas, April 2023 und Umgebungsbebauung mit angedeuteter Topographie

Topographie und städtebauliche Gegebenheiten: Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein von Osten nach Westen führender Höhenrücken mit Gefälle nach Süden. Dieser öffnet sich im Bereich der Hornstraße Richtung des Hofbereiches mit dem Hauptgebäude (Firstrichtung Nordwest- Südost) und den Nebengebäuden, so dass der Hofbereich von Fl.Nr. 470 städtebaulich zum bestehenden Siedlungsbereich dazugehörig wahrgenommen wird.

Südlich des Stadels (geplantes Baufeld) setzt sich der Höhenrücken Richtung Westen fort. Von der Südwestecke des bestehenden Stadels steigt das Gelände stark Richtung Südwesten an.

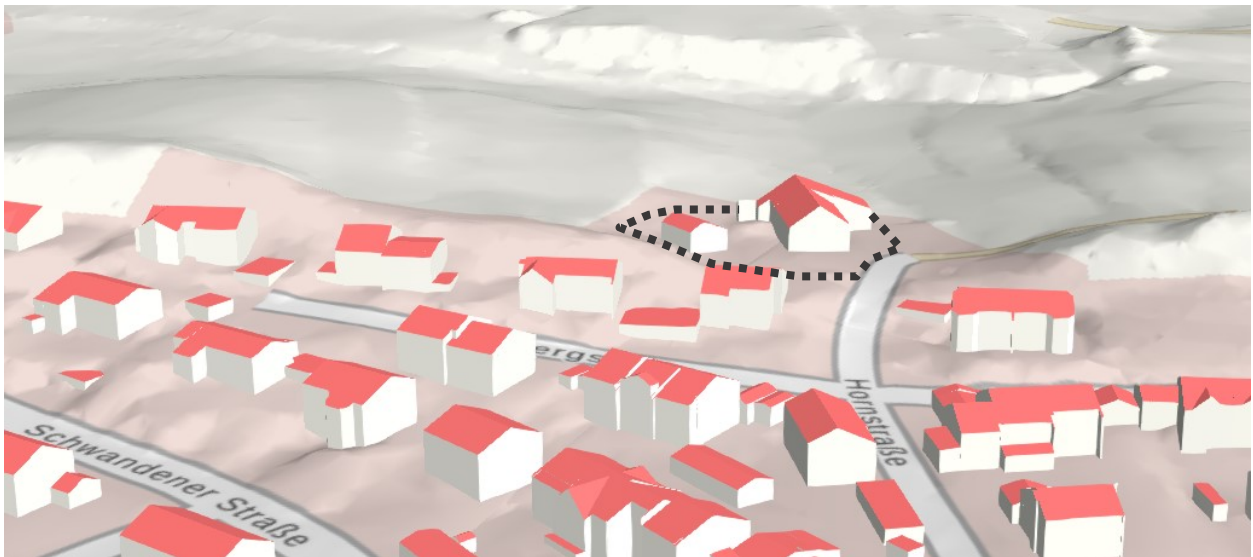


Abb. 4 Lage des Planungsgebietes 3D- Ansicht, BayernAtlas, April 2023 und Umgebungsbebauung mit angedeuteter Topographie



Abb. 5 Blick von Süden Richtung bestehendes Haupthaus und Stadel links im Bild mit Hofzufahrt (AGL, März 2023)



Abb. 6 Blick von Süden Richtung bestehendes Stadel (AGL, März 2023)



Abb. 7 Blick von Westen Richtung Osten zum bestehenden Stadel (AGL, März 2023)

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird geregelt, um im künftigen Baugenehmigungsvollzug eine einfache Handhabung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO festgelegten Ausnahmen (Tankstellen).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

Durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird der Ortsrand nach Norden erweitert und entsprechend abgerundet.

Die Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und der Topographie, um die geplanten Gebäude möglichst in das Siedlungsbild zu integrieren.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich von Baufeld 1.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Abgrenzung des Baufensters 1 ergibt sich aus dem Grundriss des bestehenden und abzureißenden Stadels und orientiert sich an der Topographie. Abgrabungen und Aufschüttungen können dadurch vermieden werden.

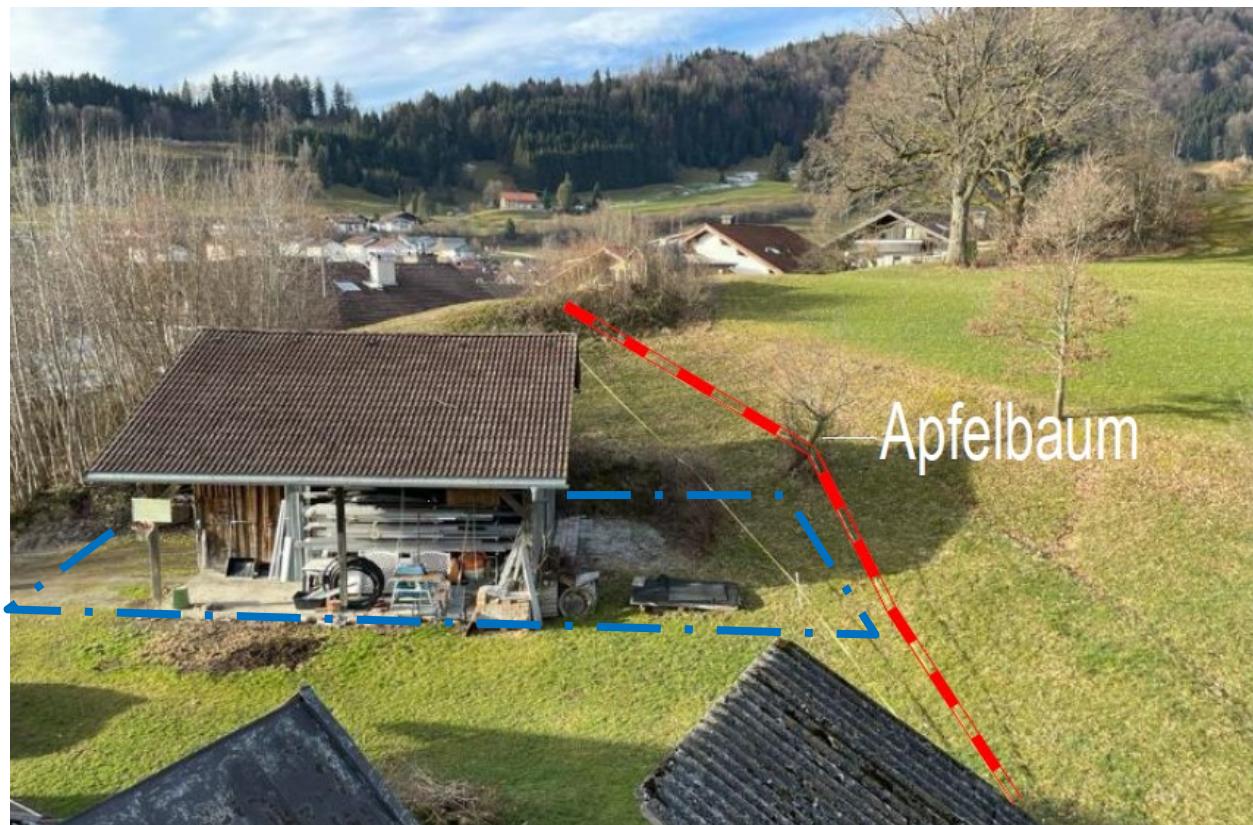


Abb. 8 Blick vom Dach des Haupthauses Richtung Süden, Verlauf Geltungsbereich (rot), Baufenster (blau)

Eine besondere Bedeutung kommt im Geltungsbereich der Festlegung der Gebäudehöhe zu. Nachdem das neu geplante Wohngebäude dem angrenzenden Gebäudebestand untergeordnet ist, wird eine Firsthöhe festgesetzt. Diese beträgt 8,0 m in Baufeld 1.

Für die Ermittlung der Firsthöhe wird im Baufenster ein Bezugspunkt festgesetzt. Dieser liegt auf der Höhe des Fundaments des ehemaligen bzw. noch bestehenden Stadels.

Die Oberkante des Erdgeschoss- Fertigfußbodens ist dabei so zu situieren, dass die Bezugshöhe nicht überschritten wird.

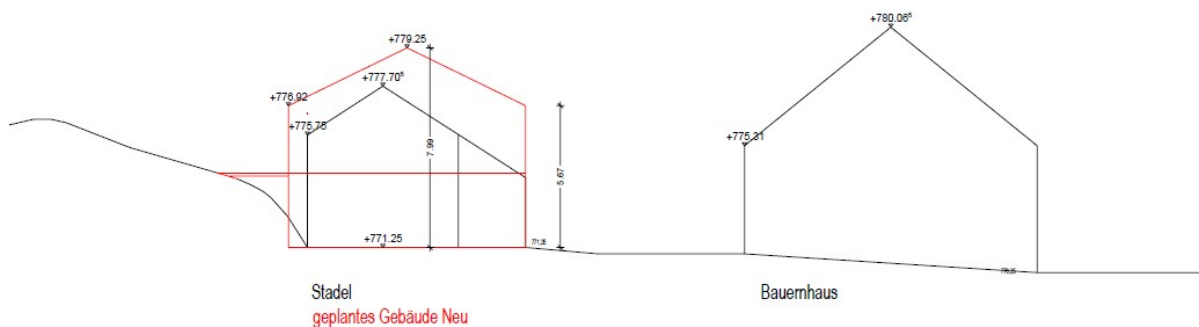


Abb. 9 Geländeschnitt, geplante Situierung Gebäude(rot) und Bestand (schwarz), Yvonne Gramlich-Maier, 20.03.23

Die Festsetzungen nehmen vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, die sich an den ortsprägenden Bestand anlehnen soll. Auf detaillierte Gestaltungsvorschriften beispielsweise zur Dachform wird verzichtet.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Im Übrigen leitet sich das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der Umgebungsbebauung ab.

4.3 Erschließung (Verkehr)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die bestehende Anliegerstraße Hornstraße.

4.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung, Trinkwasser, Abwasser, Abfall

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG gewährleistet werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation der Gemeinde Blaichach zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler. Die Ortsentwässerungssatzung der Gemeinde Blaichach ist zu beachten. Das Einleiten von Fremdwasser wie z.B. Drainagenwasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen ist untersagt.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Blaichach gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone).

Der Abfall wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum des Landkreises Oberallgäu entsorgt.

4.5 Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange

Die hofumgebenden Flächen werden typischerweise als Gartenland, Wiesenfläche und Wirtschafts- und Wegefläche genutzt. Es ist bis auf einen jungen Apfelbaum sowie junge Sträucher (Hasel, Himbeere) im Umfeld des Stadels kein nennenswerter Gehölzbestand vorhanden.

Die Grünordnung sieht die Pflanzung von zwei Bäumen II. Ordnung an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich des entfallenden jungen Apfelbaumes, sowie die Pflanzung einer Feldhecke im Süden des Grundstücks zur Eingrünung vor.

Außerdem werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen als artenschutzrechtliche Hinweise getroffen.

- Zur Beleuchtung der Verkehrsflächen Verwendung von Lampen, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- Ausführung von Einfriedungen ohne geschlossenen Sockel
- Prüfung von abzubrechenden Gebäuden vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung durch ein Wohngebäude für Einheimische im nördlichen Bereich des Ortsteils Ettensberg der Gemeinde Blaichach in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gehöft.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

5.3.1 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnhauses im Umfeld eines bestehenden Hofes auf der Grundfläche eines bestehenden Stadels. Durch eine kompakte an die Topographie angepasste Bauform, sowie die hauptsächliche Nutzung von bereits versiegelten Flächen ergibt sich ein sehr geringer Flächenverbrauch. In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind somit keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

5.3.2 Schutzgut Boden

Laut Geologischer Karte liegt der Geltungsbereich in der geologischen Einheit der wärmzeitlichen Moräne mit folgender Gesteinsbeschreibung: *Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)*

Der südlich verlaufende Bereich gehört zur geologischen Einheit der Weißbach-Schichten mit der Gesteinsbeschreibung: *Wechselfolge aus Mergel(stein), meist bunt, und Sandstein, z. T. auch Konglomerat, karbonatisch, lokal Einschaltungen von Kohle.*



Abb. 10 Ausschnitt Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Bayernatlas

Die Planung betrifft eine Bodenart, die im Naturraum häufig vorkommt. Durch die kompakte Bauform in Kombination mit den erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen ist auf dem Baugrundstück ein geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit geringfügige Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen) auf der Fläche.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage auf dem wärmzeitlichen Schotterkörper und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Hofflächen des im Satzungsgebiet sind durch Garten- und Wiesenflächen sowie durch Wirtschaftsflächen und Wege bestimmt. Ein junger Apfelbaum befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches. Außerhalb des Geltungsbereiches besteht eine ortsbildprägende alte Esche im Norden. Weitere Gehölze sind nicht vorhanden.

Im Bereich des Stadel befinden sich junge Haselnusssträucher, Himbeerstauden und Buchsbäume. Diese entfallen im Zuge des Hausbaus.



Abb. 11 Blick auf das Stadel von Westen Richtung Osten, rechts im Bild die Esche

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Das Grünland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Freiflächen tragen zur kleinklimatischen Frischluftproduktion bei, die Hangabwärts abfließt.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen mit der Schaffung eines Wohngebäudes, nicht nennenswert erhöhen. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben keine gravierenden zusätzlichen Beunruhigungen und Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Durch die gering befahrene Anliegerstraße sind keine erheblichen Auswirkungen vorhanden.

Erholung

Die Fläche des Planungsgebiet selbst hat für die Erholung keine Funktion.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie angrenzend nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild vom nördlichen Bereich von Ettensberg ist durch die bestehende Topographie, die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie den bestehenden Hofumgriff geprägt.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung

Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise, Festsetzung der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximale Firsthöhe

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei der Aufstellung einer Ortsabrundungs- bzw. Ergänzungssatzung sind neben den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch die Vorgaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Durch die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB), d.h. es wird erstmals Baurecht geschaffen. Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Blaichach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Nachdem es sich um eine Bauprojekt zum Wohnen handelt kann die Checkliste zum vereinfachten Vorgehen angewandt werden. Die Ergebnisse sind nachstehend festgehalten:

Abb. 5 | Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise

0	Planungsvoraussetzungen
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u
1.	Vorhabenstyp
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: keine Festsetzung der Art der Nutzung, Wohnbe
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungs- und Bebauungsplan begrenzt.

Art der Maßnahmen ... Begrenzung des Versiegelungsgrads durch geringere Versiegelung im Baufensters

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen, Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Bäume, o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).

Art der Maßnahmen Ortsrandeingrünung, Baumpflanzung

Durch die in der Checkliste genannten Maßnahmen insbesondere die Pflanzmaßnahmen ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Weiterhin wurden Außenaufnahmen im Gelände durchgeführt.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

5.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes ermöglicht werden.

Die Ausführungen zeigen, dass für alle Schutzgüter (Fläche, Boden, Klima/-wandel, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit und kulturelles Erbe) maximal gering erhebliche Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche werden nicht überplant.

Bad Kohlgrub, den 31.08.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

[BAUGESETZBUCH \(BAUGB\) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 \(BGBl. I S. 3634\), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 \(BGBl. I S. 4147\) geändert worden ist](#)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München