

Gemeinde Roggenburg

Landkreis Neu-Ulm



Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

"Am Lochgraben"
Ortsteil Biberach

Satzung und Begründung

Fassung vom 09.12.2025
mit redaktionellen Ergänzungen vom 00.00.0000

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2

D 86483 balzhäusen

T +49 8281 99070

F +49 8281 990722

info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit Planzeichnung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG

D. VERFAHRENSVERMERKE

E. BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

6 Sonstiges

7 Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

8 Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

10 Unterschriften

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025/ Nr. 189) geändert worden ist

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

B. Einbeziehungssatzung “Am Lochgraben“

Die Gemeinde Roggenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB folgende **Einbeziehungssatzung “Am Lochgraben“ OT Biberach Gemeinde Roggenburg.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichneten Grundstücke der Fl.-Nrn. 116 und 117 jeweils Teilfläche, Gemeindung Biberach (Geltungsbereich), ist am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Biberach, westlich der Weiherstraße gelegen. Diese werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Biberach einbezogen. Der Bereich des einzubeziehenden Plangebiets einschl. Grünflächen nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.960 m² ein.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt:

- IIa** wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.
- II** zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß:

Oberkante des Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen.

Traufhöhe

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Für **IIa** - geschoßige Hauptgebäude Gebäude,
bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt: 5,00 m

Für **II** - geschoßige Gebäude: 6,40 m

Für Garagen und Nebengebäude 3,90 m

(Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude die lt BayBO

Art. 6 Abs. 7 in den Abstandsflächen eines Gebäudes
sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind)

Firsthöhe

Die Firsthöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), darf das Maße von 9,50 m nicht überschreiten.

Zulässige Dachform

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig.

Für **Ila** - geschoßige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt: SD - Satteldach

Für **II** - geschoßige Gebäude: SD - Satteldach

Für Neben- und Garagengebäude sind Dachformen als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig.

Dachneigung

Hauptgebäude

bei Ila	wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt
SD	15° - 45°

bei II	SD	15° - 45°
---------------	----	-----------

Neben- und Garagengebäude

SD	15° - 45°
PD	5° - 20°
FD	0° - 5°

Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

Dachaufbauten

Dachgauben werden im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bei Wohngebäuden zugelassen.

Gaubenfirste müssen mind. 0,75 m unter dem Hausfirst liegen und die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,0 m haben.

Die Gesamtbreite der Dachgauben darf maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen und eine Dachneigung von 35° bei SD nicht unterschreiten.

Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

am Giebel:	0,50 m
an der Traufe:	0,80 m

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptbaukörper sind ausschließlich helle und pastellene Farben aus dem folgenden Farbspektrum zulässig:

- Beige (in Anlehnung an die RAL 1000 bis 1002),
- Weiß, Perlweiß, Cremeweiß, Grauweiß (in Anlehnung an die RAL 9001 – 9003, 9010, 9016, 9018),
- Weißgrün, Blassgrün, Lichtgrün, Pastelltürkis (in Anlehnung an die RAL 6021, 6019, 6027, 6034),
- Pastellblau (in Anlehnung an die RAL 5024 und 5014),
- Sand bis Sandgelb, Elfenbein (in Anlehnung an die RAL 1013, 1014, 1015),
- Grau (Steingrau, Kieselgrau, Lichtgrau, Achatgrau, Kieselgrau, Seidengrau, Telegrau (in Anlehnung an die RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047)

Stellplatzsatzung

Zur Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung, die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen vom 27.05.2020 der Gemeinde Roggenburg.

Ortsrandeingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietstypisches Saatgut der Ursprungsgebiete 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU 10 – 12 cm):

Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Salweide (Salix caprea)
Heckenrose (Rosa canina)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel
sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Nachdem der Untergrund aus bindigem nicht sickerfähigem Material besteht, welches zur Versickerung von Regenwasser ungeeignet ist, ist um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt entsorgen zu können, für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Regenwasserzisterne mit Rückhaltefunktion, zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem zu errichten. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisterne ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen und der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Entwässerungsplan

Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswassern gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Nachweis Regenwasserzisterne mit Rückhaltefunktion, zur Rückhaltung und gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem als Trennsystem
- Einleitungsmenge l/s
- Angabe der an eine Regenwasserzisterne angeschlossenen Fläche in m²

Immissionsschutzanforderungen an Wärmepumpen

Es ist die Errichtung von Wärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag, im Baugenehmigungsverfahren als auch im Freistellungsverfahren gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach den §§ 13, 14 und 15 BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt	1.310,0 m ²			
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	655,0 m ²			
Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare
Fl. Nr. 234	Biberach	660,0 m ²	1,0	660,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				660,0 m ²
erforderliche Ausgleichsfläche				655,0 m ²

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm vorliegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 655,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf dem nachfolgenden Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 234 Teilfläche Gemarkung Biberach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neu-Ulm mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) entwickelt. Die Flächen sind in drei versetzten und wechselnden Abschnitten alle 3 Jahre zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigenes Saatgut Ursprungsgebiet 16 zu verwenden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG

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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

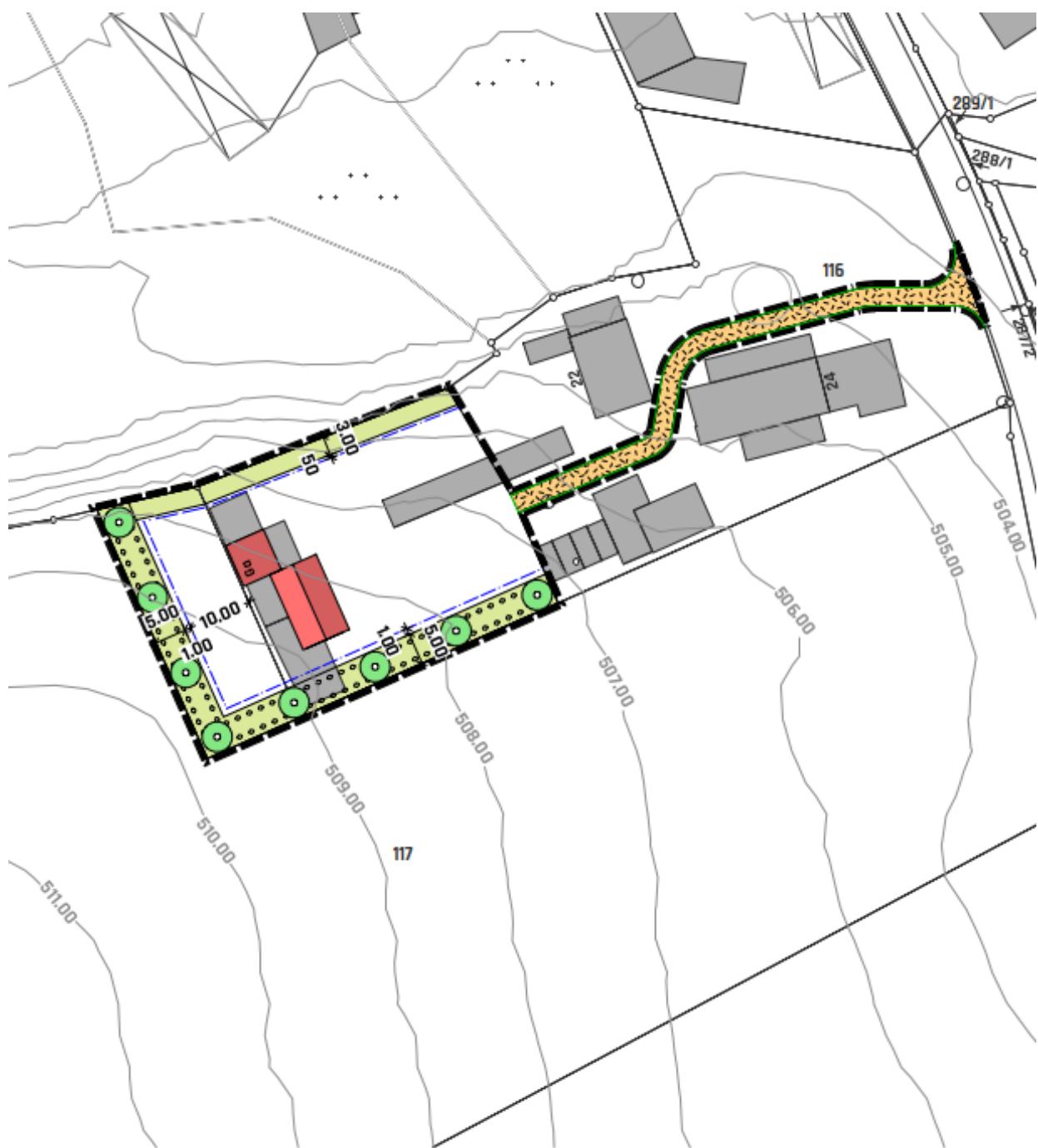
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

C. PLANZEICHNUNG M 1:1000 MIT ZEICHENERKLÄRUNG

N
M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

BAUGRENZEN

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



private Straßenverkehrsflächen

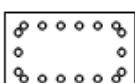
GRÜNFLÄCHEN



Bäume zu pflanzen

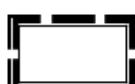


private Grünfläche

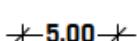


Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung



Maßzahlen in Metern

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Lage bestehender Gebäude



vorgeschlagene Lage künftiger Gebäude

117

Flurnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien in Meter über NHN

PLANZEICHNUNG Ausgleichsfläche M 1:1000



Zeichenerklärung

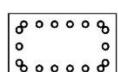
Für Ausgleichsfläche

Festsetzungen

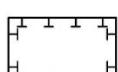
GRÜNFLÄCHEN - AUSGLEICHSFÄLCE



Ausgleichsfäche



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen



Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

D. Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Roggenburg hat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Am Lochgraben" OT Biberach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Entwurf

1.2.1 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

1.2.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.12.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

1.3 Die Gemeinde Roggenburg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

1.4 Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

1.5 Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungsatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Roggenburg, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Mathias Stölzle

E. Begründung

1 Anlass und Hintergrund

Die Gemeinde Roggenburg hat in der Sitzung vom 09.12.2025 beschlossen, für die Grundstücke der Fl.-Nrn. 116 und 117 jeweils Teilfläche, Gemarkung Biberach (Geltungsbereich) am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Biberach, westlich der Weiherstraße gelegen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich als Abstellfläche bzw. als Dauergrünland genutzt, welche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt, das Grundstück des Planbereichs mit einem Einfamilienwohnhaus zu bebauen.

Im derzeit gültigen FNP für den Ortsteil Biberach der Gemeinde Roggenburg stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Biberach der Gemeinde Roggenburg ist dieser Bereich überwiegend als Baufläche, Dorfgebiet (MD) und am westlichen Rand als Ortsrandeingrünung dargestellt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets schließen sich Dorfgebietsflächen (MD) und im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 80 m die Ortsstraße Weiherstraße.

Der nachfolgende Planauszug zeigt einen Flächennutzungsplanausschnitt mit Darstellung des Plangebiets.



Auszug FNP mit Einzeichnung Plangebiet

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Roggenburg beabsichtigt, mit dieser Einbeziehungssatzung für das Gebiet "Am Lochgraben" OT Biberach dem Besitzer des plangegenständlichen Grundstücks, welcher auf die Gemeinde Roggenburg zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Biberach zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Biberach liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Roggenburg möchte den Bestrebungen des Grundstücksbesitzers, das gewünschte Eigenheim errichten zu können, nachkommen.

Nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die einzubeziehenden Grundstücke in die bestehende Dorfstruktur einfügen.

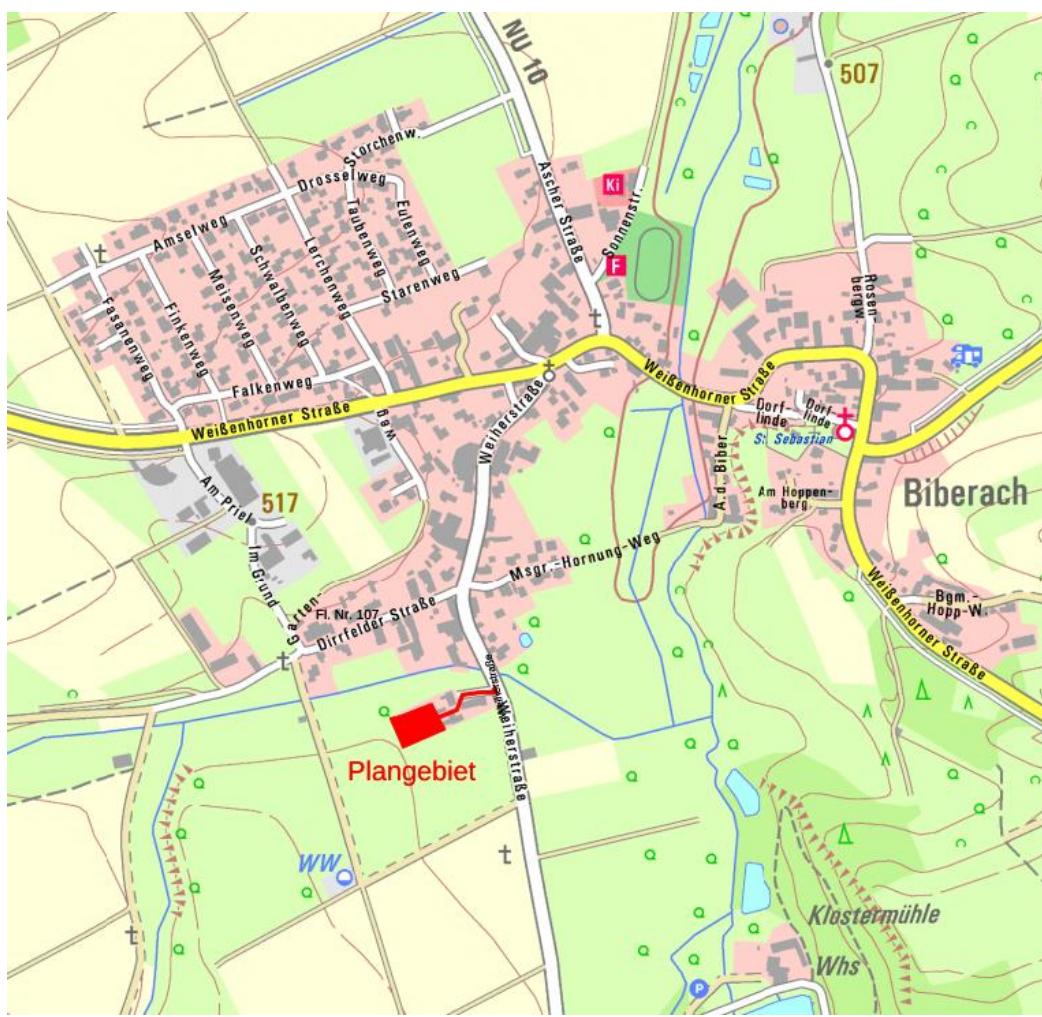
Erschließung

Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Westseite indirekt an der Ortsstraße Weiherstraße an. Die Zuwegung zu der Planfläche ist grundrechtlich mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Somit kann die verkehrstechnische Erschließung als gegeben angesehen werden. Das hinterliegende Grundstück wird über die vor genannte private Zuwegung erschlossen.

Ortsplanung

Die plangegenständliche Planfläche der Einbeziehungssatzung Am Lochgraben“ OT Biberach ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Baufläche, Dorfgebiet (MD) und am westlichen Rand als Ortsrandeingrünung vorgetragen. Somit entspricht die geplante Baufläche den Vorgaben des Flächennutzungsplans:

- bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den beplanten Innenbereich.
 - hinsichtlich der, in der Weiherstraße und im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 116 bestehenden Infrastruktur, Straße, Kanal Wasser kann das plangegenständliche Grundstück problemlos erschlossen werden.
 - die vorliegende Gebietsentwicklung als städtebaulich verträglich angesehen werden.
 - die unterschiedlichen Gebietsabgrenzungen eines Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf dargestellt.
 - Der vorliegende Planbereich entspricht überwiegend den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplans.



Lage des Plangebiets DOK unmaßstäblich

Nachdem sich innerhalb des Plangebiets bereits Bebauungen befinden und die überplante Fläche nicht wesentlich über den bestehenden westlichen Ortsrand hinausreicht, ist die geplante Entwicklung ortsplanerisch als verträglich anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, dass eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren:
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).
- Keine Umweltprüfung:
Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2 IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 116 und 117 Gemarkung Biberach (Geltungsbereich) am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Biberach, westlich der Weiherstraße gelegen. Es besitzt eine Größe von ca. 2.960 m². Das Areal weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Der Boden besteht aus lehmhaltigen Böden und kann im allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt Schichtenwasser in geringen Mengen auftreten kann. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Gegenwärtig wird das Plangrundstück der Teilfläche Fl. Nr. 116 als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Auf dem Grundstück Teilfläche Fl. Nr. 116 befinden sich verschiedenen landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen und Lagergebäude), zudem befinden sich in diesem Bereich auch noch Grünflächen, die ebenfalls landwirtschaftlich genutzt sind. Im westlichen Bereich der Planfläche befindet sich ein Bereich der landwirtschaftlichen Grünfläche der Fl. Nr. 117.

Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Ostseite indirekt an der Ortsstraße Weiherstraße an. Die Zuwegung zur Planfläche erfolgt über das bestehende landwirtschaftliche Anwesen Hs. Nr. 22 und 24. Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits Bebauungen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche überdeckt sich Großteiles mit der bestehenden Bebauung der landwirtschaftlichen Nebengebäude. Somit reicht die überbaubare Planfläche nicht wesentlich in Richtung Westen über die bereits bestehende Bebauung hinaus. Im Norden, Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Auf dem sich im Osten anschließenden landwirtschaftlichen Anwesen sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 30° – 45°.

Prägung des Gebiets und Gebietscharakter

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als machbar an. Die Gemeinde Roggenburg möchte mit dieser Einbeziehungssatzung dem Grundstückseigentümer die Grundlage schaffen, in Biberach ein Wohnhaus errichten zu können. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Biberach zu stärken und zu erhalten. Mit der plangegenständlichen Entwicklung findet eine Umnutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsbereichs statt, ohne dass eine wesentliche Erweiterung in westlicher Richtung erfolgt.

3 Auswirkungen

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Westen und Süden hin planerisch festgesetzt.

Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich, wie in nachfolgender Plandarstellung mit den Ziffern 1-5 markiert, zum vorliegenden Plangebiet verschiedene ehemalige bzw. im Nebenerwerb betriebene landwirtschaftliche Anwesen. Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 80 m die Ortsstraße (Weiherstraße). Im Norden befinden sich Dorfgebiete. Nördlich, westlich und südlich schließen sich direkt landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.



Nachfolgend Anmerkungen zu den in der vorausgehenden Plandarstellung mit den Ziffern 1-5 markierten Anwesen:

Anwesen Nr. 1 - Fl.-Nr. 107 (Abstand ca. 130 m)

Nebenerwerbsbetrieb im Tierhaltung, 14 Großvieheinheiten (GV)

Anwesen Nr. 2 - Fl.-Nr. 112 (Abstand ca. 60 m)

Aufgegebener ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb

Anwesen Nr. 3 - Fl.-Nr. 114 (Abstand ca. 65 m)

Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung, Ackerbau

Anwesen Nr. 4 - Fl.-Nr. 96 (Abstand ca. 70 m)

Landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung, Ackerbau

Fahrsiloanlage Nr. 5 - Fl.-Nr. 287 (Abstand ca. 100 m)

Fahrsiloanlage wurde zwischenzeitlich abgebrochen und zurückgebaut.

Somit ist davon auszugehen, dass Zwischen dem Plangebiet und den vor angeführten, sich im Umfeld befindlichen verschiedenen ehemaligen bzw. im Neubenerwerb betriebene landwirtschaftliche Anwesen der Ziffern 1-5, keine gegenseitigen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bestehen.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf den geplanten Bereich in das Dorfgebiet einzubeziehenden Flächen

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf den geplanten Bereich in das Dorfgebiet einzubeziehenden Flächen sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

4 Umweltbericht

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Allgemein

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 4 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG

Die vorliegende Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben der § 1 und § 1a BauGB zu berücksichtigen

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Natur-

haushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Gegenwärtig wird das Plangrundstück der Teilfläche Fl. Nr. 116 als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Auf dem Grundstück Teilfläche Fl. Nr. 116 befinden sich verschiedenen landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen und Lagergebäude), zudem befinden sich in diesem Bereich auch noch Grünflächen, die ebenfalls landwirtschaftlich genutzt sind. Im westlichen Bereich der Planfläche befindet sich ein Bereich der landwirtschaftlichen Grünfläche der Fl. Nr. 117.

Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Ostseite indirekt an der Ortsstraße Weiherstraße an. Die Zuwegung zur Planfläche erfolgt über das bestehende landwirtschaftliche Anwesen Hs. Nr. 22 und 24. Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits Bebauungen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche überdeckt sich Großteiles mit der bestehenden Bebauung der landwirtschaftlichen Nebengebäude. Somit reicht die überbaubare Planfläche nicht wesentlich in Richtung Westen über die bereits bestehende Bebauung hinaus. Im Norden, Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.



Planzeichnung mit Markierung Eingriffsfläche

Eingriffsfläche	landw. Nutzfl. Grünland	1.310,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		1.310,0 m²

(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m ²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	1309.184	1309,184
			Summe	1309,184
Summe				1309,184
Gesamtsumme				
				1309,184

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf der Planzeichnung der Einbeziehungs-satzung durchgeführt.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche):	Ackernutzung E1	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	II (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Grünland	I (oberer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturmarme Agrarlandschaften	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung		I unterer Wert

Ermittlung Kompensations-(K)faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche		E1	Grünland -Gartenfläche-					1.310,0 m ²	
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen-anteil	Kompen-sationsbedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6			
Kompen-sations-faktor	Eingriffsschwere Typ B – GRZ <035								
	0,2 -	0,5	0,5 -	0,8	1,0 -	3,0			
Schutzbereich	• Klima/Luft • Wasser	• Landschaftsbild • Boden	• Arten und Lebensräume				5 _____ 9 $9 : 5 = 1,80$ Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe II Mitte ⇒ K – Faktor 0,50	1.310,0 m ²	655,0 m ²

Ausgleichsfläche für E1	Grünland – landw. Nutzfläche	655,0 m ²
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich		655,0 m²

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende

Ausgleichsmaßnahmen geplant

(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m ²]
AUSGLEICHSFLÄCHE				
		1	$0.5^*(143.431+126.377)*2.091$	282,048
		2	$0.5*(0.710*120.424)$	42,774
		3	$0.5^*(5.953*0.710)$	2,115
		4	$(49.223+38.268)*3.591$	157,098
		5	$0.5^*(9.199*33.454)$	153,868
		6	$0.5^*(4.815*9.199)$	22,145
			Summe	660,048
Summe				660,048
Gesamtsumme				660,048

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 234	Biberach	660,0 m ²	Ausgleichsfläche mäßig artenreiche Säume und Stauden- fluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122)	1,0	660,0 m ²
			Ausgleichsfläche gesamt		660,0 m²
			erforderliche Aus- gleichsfläche		655,0 m²

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm vorliegen.

Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 655,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf dem nachfolgenden Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 234 Teilfläche Gemarkung Biberach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neu-Ulm mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) entwickelt. Die Flächen sind in drei versetzten und wechselnden Abschnitten alle 3 Jahre zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.



Luftbild mit Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Entwicklung der Ausgleichsfläche

Zur Entwicklung mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Fläche (Wiese) für Mähgutübertrag bzw. Einstieg vorbereiten:

Die Aushagerung der Fläche muss vor Mähgutübertrag bzw. Ansaat mit Saatgut mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) durchgeführt werden.

Grundsätzlich: Entweder flächig oder auf 10 m breiten Streifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung (10 m Streifen fräsen - 20 m belassen, insgesamt dann auf 30 % der Fläche Mähgutübertrag oder Ansaat)

Die Fläche bzw. die Streifen sind mit zeitlichem Abstand zweimal zu fräsen, um den Unkrautdruck zu reduzieren. Anschließend ist mit einer Egge, Kreiselegge oder Fräse eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.

Nach der Bearbeitung, das im Boden noch vorhandene Samendepot aufkeimen lassen. Sobald die Pflanzen gekeimt sind, muss der Vorgang (Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge oder Fräse) wiederholt werden, um die unerwünschten Beikräuter mechanisch zu zerstören. Der Vorgang sollte mind. 3 x wiederholt werden, um den noch vorhandenen Pflanzenbestand möglichst stark zu schwächen.

Dann erfolgt der Mähgutübertrag bzw., falls keine geeigneten Spenderflächen (vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde absprechen), die Ansaat mit Regiosaatgutmischung für mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 anzusäen. Die Saatgutmischung muss der Positivliste des LfU entsprechen.

Idealerweise wird die Fläche dann im Herbst (Ende August bis Anfang September) angesät. Nach der Saat muss das Saatgut angewalzt werden, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen.

Ab dem 6. Jahr ist die Fläche in drei versetzten und wechselnden Abschnitten alle 3 Jahre zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft dinglich gesichert. Dies geschieht durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Zwecke des Naturschutzes (mit Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers) in das Grundbuch. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Neu-Ulm vorzulegen.

Weitere Angaben siehe Planzeichnung

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an den Außenbereich angrenzt, kommt dem Areal eine nicht unwesentliche Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

Es sind Satteldachgebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist gemäß der regionaltypischen Baustruktur des ländlichen Raums einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigunggrades auf. Nachdem die geplanten Gebäude von der Weiherstraße, von Süden herkommend, sehr gut einsehbar sein werden, wurde auch die Art und Farbe der Dachdeckung festgesetzt, damit sich die Dachfläche harmonisch in das Gesamtgefüge des Ortsteils Biberach einpasst.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Zum einen sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Westen und Süden hin möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund wird auf der Süd- und Westseite des Plangebiets eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

6 Sonstiges

Da sich das Plangebiet an bereits erschlossenes Dorfgebiet anschließt, kann die vorhandene Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. mit geringem Erschließungsaufwand bewerkstelligt werden. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Abwasser (nur Schmutzwasser) sind in der Ortsstraße Weiherstraße gegeben.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

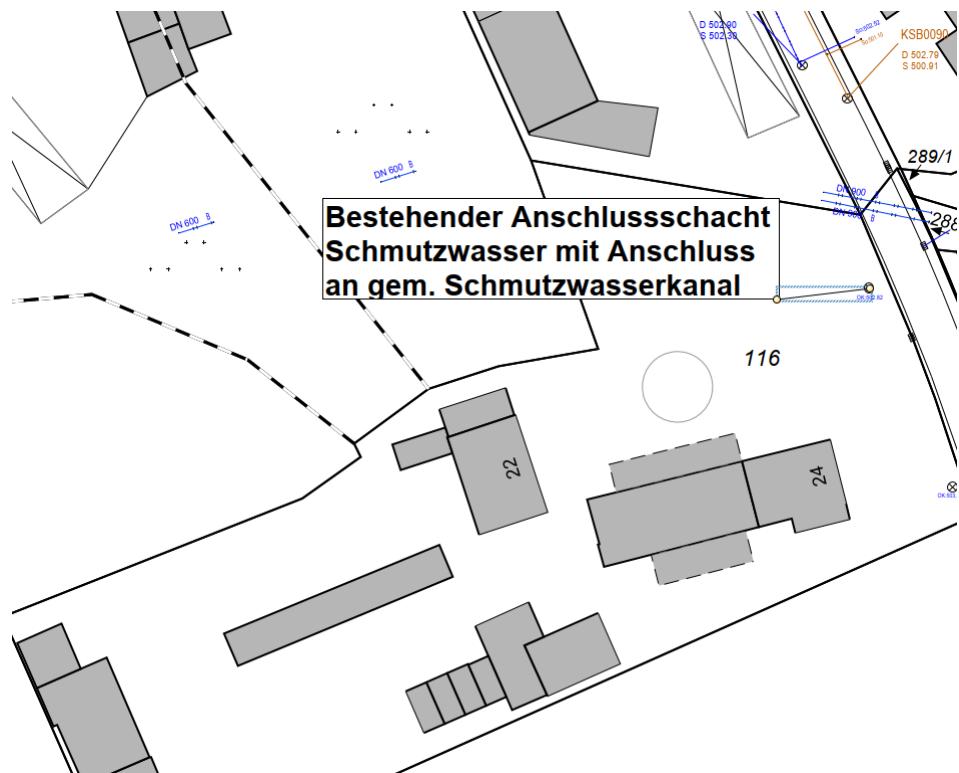
Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Plangebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen. Die Gemeinde Roggenburg besitzt im Ortsteil Biberach ein funktionsfähiges Entwässerungssystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation, Schmutzwasserkanal zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet.

Die bestehenden Wohnhaus Hs. Nr 22 und 24 besitzen einen Schmutzwasseranschluss. In nachfolgendem Planauszug ist der bestehende Anschlusschacht für das Schmutzwasser mit Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal dargestellt. Der Schmutzwasseranschluss soll über die bereits bestehen-

de Kanalleitung zu den Wohnhäusern der Hs. Nr. 22 und 24 an den bestehenden Anschlusschacht hergestellt werden. Der Kanalanschluss ist grundrechtlich zu sichern.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.



Versickerung von Niederschlagswasser - Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Nachdem der Untergrund aus bindigem nicht sickerfähigem Material besteht, welches zur Versickerung von Regenwasser ungeeignet ist, ist um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung eine Regenwasserzisterne mit Rückhaltefunktion, zur Rückhaltung und zur gedrosselten und gezielten Ableitung in die, auf dem Grundstück der Fl. Nr. 116 bestehenden Oberflächenwasserkäne, die in den Lochgraben abgeleitet werden, zu errichten. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisterne ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen und der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen. Die Benutzung der bestehenden Oberflächenwasserkäne auf der Fl. Nr. 116 ist grundrechtlich zu sichern

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das

ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Entwässerungsplan

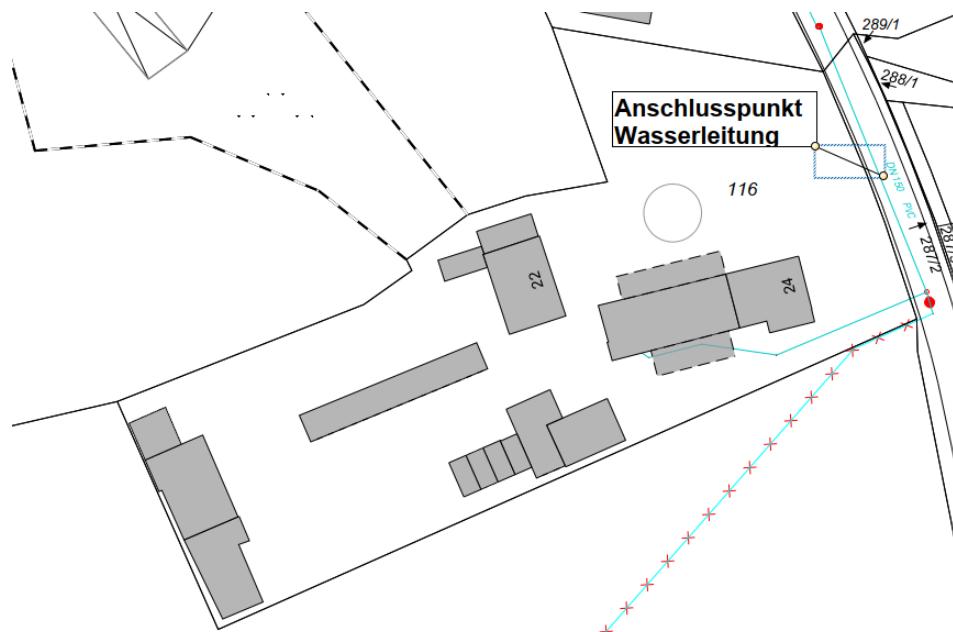
Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswasser gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Nachweis Regenwasserzisterne mit Rückhaltefunktion, zur Rückhaltung und gedrosselten und gezielten Ableitung in die, auf dem Grundstück der Fl. Nr. 116 bestehenden Oberflächenwasserkanäle, die in den Lochgraben abgeleitet werden.,
- Einleitungsmenge l/s
- Angabe der an eine Regenwasserzisterne angeschlossenen Fläche in m²

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Wie im Planausschnitt des nachfolgenden Planauszug zu ersehen ist, besteht ein Anschlusspunkt an die in der Ortsstraße Weiherstraße verlaufende Hauptwasserleitung DN 150. Von der aus ist ein eigener Hausanschluss zu dem geplanten Wohnhaus innerhalb des Plangebiets herzustellen. Die Wasserleitung ist grundrechtlich zu sichern.



Brandschutz

Das Hydrantennetz ist in ausreichendem Maß vorhanden. Soweit dies einer Ergänzung bedarf, ist dieses nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF-Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von der Firma VNEW Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG durchgeführt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen keine Kabelleitungen des Stromversorgers.

7. Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor 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 sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

8. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Biberach):

teilweise	Fl. Nr. 116	Plangrundstück
teilweise	Fl. Nr. 117	Plangrundstück

9. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

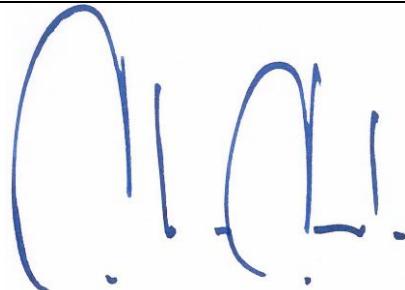
Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	Firma, Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest - PTI 22 Ulm - PB 5, Olgastraße 63, 89073 Ulm	t-nl-suedwest-pti-22-bauleitplanung@telekom.de
6.	Landratsamt Neu-Ulm, Kreisheimatpfleger, Peter Wischenbarth, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm	peter.wischenbarth@landkreis-nu.de
7.	Landratsamt Neu-Ulm, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm	poststelle@landkreis-nu.de
8.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de
9.	Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Illerbergerstr. 6, 89264 Weißenhorn	info@vnew-weissenhorn.de
10.	WWA Donauwörth, Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de
11.	inexio Beteiligungs GmbH, Am Saaraltarm 1, 66740 Saarlouis	info(at)inexio.net

10. Unterschriften

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Mathias Stölzle, 1. Bürgermeister