

**GEMEINDE
TAGMERSHEIM**

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN
KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„KRAUTGARTENFELD

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 851(TF), 859 (TF), 860,
861, 862, 863, 864, 865, 867, 868
UND 869 JEWEILS GEMARKUNG
TAGMERSHEIM

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

- A BEGRÜNDUNG
- B UMWELTBERICHT
- C SATZUNG
- D PLANZEICHNUNG

VORENTWURF VOM 07.04.2020

ENTWURF VOM 23.06.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 13.10.2020

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A	BEGRÜNDUNG	4
1	Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	4
2	Aufstellungsbeschluss	4
3	Umweltprüfung.....	4
4	Planungsrechtliche Situation	4
5	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes	5
5.1	Lage	5
5.2	Größe	5
5.3	Beschaffenheit, Baugrund.....	5
6	Geplante bauliche Nutzung	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
7.1	Einleitung.....	6
7.2	Verfahren.....	6
7.3	Bestand	6
7.4	Bewertung	6
7.5	Auswirkungen.....	7
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen	7
7.7	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor	7
7.8	Umsetzung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	7
8	Immissionen.....	7
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
10	Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz	8
11	Wasserwirtschaftliche Belange.....	8
12	Lageplan Bestand (M 1:1000)	10
B	UMWELTBERICHT	11
1	Allgemeines	11
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	11
2.1	Schutzgut Mensch.....	11
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.3	Schutzgut Boden	11
2.4	Schutzgut Wasser	11
2.5	Schutzgut Klima und Luft	11
2.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	11
2.7	Schutzgut Landschaft.....	12
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	12
C	SATZUNG	13
1	Präambel	13
1.1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	13
1.2	Rechtsgrundlagen	13
1.3	In-Kraft-Treten.....	13
1.4	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	13
2	Textliche Festsetzungen.....	14
2.1	Geltungsbereich	14
2.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
2.3	Maß der baulichen Nutzung	14
2.4	Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen.....	14
2.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	14
2.5.1	Maßnahmen	14
2.5.2	Artenliste und Hinweise.....	15
2.5.3	Umsetzung und Dingliche Sicherung	15
3	Verfahrensvermerke	16

3.1	Aufstellungsbeschluss	16
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	16
3.3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	16
3.4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	16
3.5	Auslegung (Offenlegung)	16
3.6	Satzungsbeschluss	16
3.7	Aufgestellt / Ausgefertigt	17
3.8	In-Kraft-Treten	17
D	PLANZEICHNUNG (M 1:1.000)	18

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage/Krautgärten besteht konkreter Bedarf, diese entsprechend ihrer Charakteristik zu nutzen und in maßvoller Weise auch eine bauliche Nutzung und eine Flächenversiegelung in vertretbarem Umfang (bspw. für Gartenhütten) zu schaffen.

Eine Bebaubarkeit mit Gebäuden ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der Kleingartenanlage nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und auch die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Gemeinde ist bereit, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen.

2 Aufstellungsbeschluss

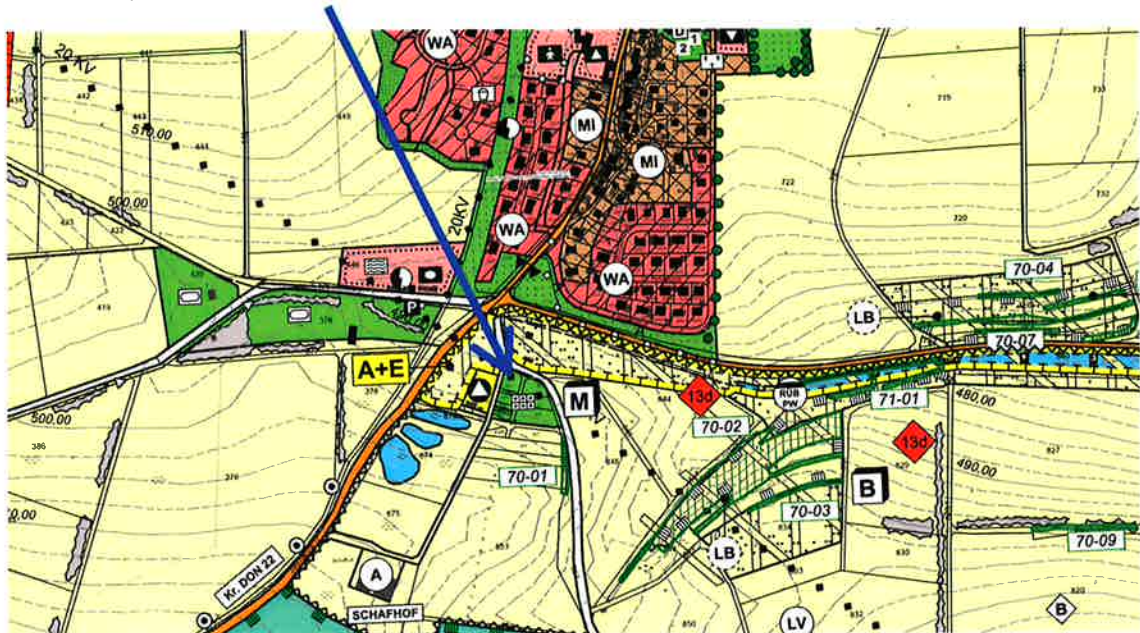
Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krautgartenfeld“.

3 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im nachfolgenden Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet

4 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, sodass der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



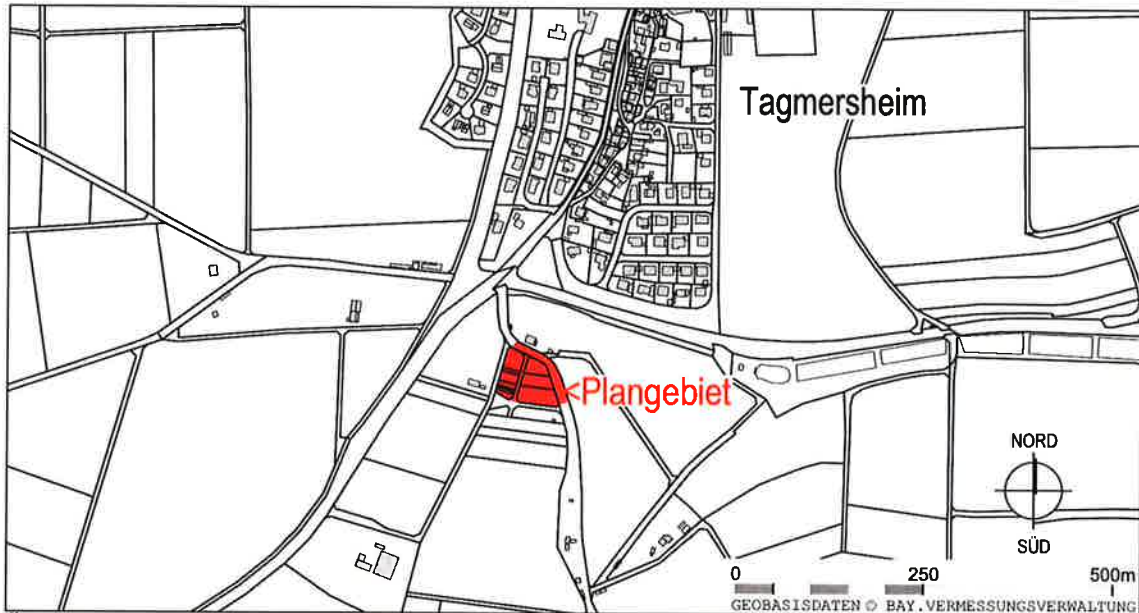
5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Tagmersheim.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **Im Norden** durch die Fl.-Nrn. 844 (landwirtsch. Nebengebäude), 845 (Wirtschaftsweg)
 - **Im Osten** durch die Fl.-Nr. 846 (Acker)
 - **Im Süden** durch die Fl.-Nrn. 851 (Wirtschaftsweg mit begleitenden Grünflächen), 859 (TF, Grünfläche/Wirtschaftsweg)
 - **Im Westen** durch die Fl.-Nrn. 870 (Wirtschaftsweg)
- jeweils Gemarkung Tagmersheim



Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000

5.2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 5.623 m².

5.3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Fläche intensiv als Kleingartenanlage genutzt. Umliegend grenzen landwirtschaftliche Freiflächen an. Im Westen befindet sich der gemeindliche Recyclinghof. Das Gelände fällt von Süd nach Nord.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch zu empfehlen, dass die Bauherren dies eigenverantwortlich in Vorbereitung seines Bauantrages in die Wege leiten.

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden entsprechend der Nutzung als „Grünfläche“ nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung: Dauerkleingärten i.S.d. §1 BKleingG (Bundeskleingartengesetz¹) ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl wird verzichtet.
Städtebauliches Ziel ist es, bauliche Anlagen auf ein verträgliches, dem Charakter einer Kleingartenanlage entsprechendes Ausmaß zu begrenzen.

Um zum Einen eine übermäßige Bebauung zu verhindern und zum Anderen die Nutzungsdichte zu begrenzen, soll der Anteil der zulässigen Bebauung von der Größe der Kleingarten-Parzellen abhängig gemacht werden.

Für den Bereich der Kleingartenanlage sind daher Kleingartenparzellen mit einer Mindestgröße von 550 m² zugelassen, in denen eine maximale Flächenversiegelung durch Bauwerke pro angefangene 700 m² Kleingarten-Parzellengröße festgesetzt wird.

Die Festsetzung von maximalen Höhen ermöglicht einen guten Übergang zur freien Landschaft bzw. eine Einbindung in selbige.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatschG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

7.2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

7.3 Bestand

Das Plangebiet (5.623 m²) erstreckt sich über bereits als Kleingartenanlage genutzte Flächen.

7.4 Bewertung

Kategorie II = Gebiete mittlerer Bedeutung

¹ i.d.F.v. 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zul. geänd. durch Art. 11 des Gesetzes v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

7.5 Auswirkungen

Nachdem nun durch den Bebauungsplan Bauwerke im Sinne des BKleingG ermöglicht werden, liegt auch eine entsprechend hohe Eingriffsschwere vor, die es in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen gilt. Es wird daher die maximal mögliche Flächeninanspruchnahme durch Bauwerke in der Bilanzierung angesetzt.

Die private Grünfläche für die Kleingartenanlage gemäß Planzeichnung hat eine Größe von 4.008 m². Da pro angefangene 700 m² ein Bauwerk bis max. 24 m² zulässig ist, ergibt sich somit rein rechnerisch die Möglichkeit, bis zu 6 Bauwerke zu errichten ($4.008 : 700 = 5,7$). 6 Bauwerke à 24 m² ergibt somit eine Eingriffsfläche von **144 m²**.

Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Das Plangebiet wird wie bisher auch in auf den übrigen Flächen weiterhin als Kleingarten genutzt.

Für jede Kleingarten-Parzelle wird als Ausgleich die Pflanzung eines Laubbaumhochstammes 2. Ordnung festgesetzt. Dies dient zugleich als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild). Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

7.7 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit Typ B zu bewerten ist, da eine mit einer GRZ von $\leq 0,35$ vergleichbare Eingriffsschwere vorgesehen ist.

Das betroffene Gebiet wird aufgrund seiner intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie II.

Dies ergibt eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8. Gewählt wird der Faktor 0,5 aufgrund der begrenzten Ausmaße der Bebauung und der im übrigen Bereich unveränderten Nutzungsintensität.

Die maximal mögliche Eingriffsfläche durch Bauwerke beträgt insgesamt 144 m² multipliziert mit Kompensationsfaktor 0,5 ergibt **dies 77 m² Ausgleichsflächenbedarf**, welcher durch interne Maßnahmen ausgeglichen wird.

7.8 Umsetzung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Der zu erbringende Ausgleich wird intern in Form der Pflanzung von Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung pro Kleingarten-Parzelle im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes umgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme (also der gepflanzte Baum an sich) und die Umsetzung der selbigen sind dinglich zu sichern. Dies geht zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

8 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Fl.-Nr. 851 erschlossen.

Eine evtl. benötigte Ver- und Entsorgung ist vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde abzustimmen und zu sichern. Derzeit ist keine Erschließung diesbezüglich vorgesehen.

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

10 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.²

Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

11 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

²Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 06.04.2020

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

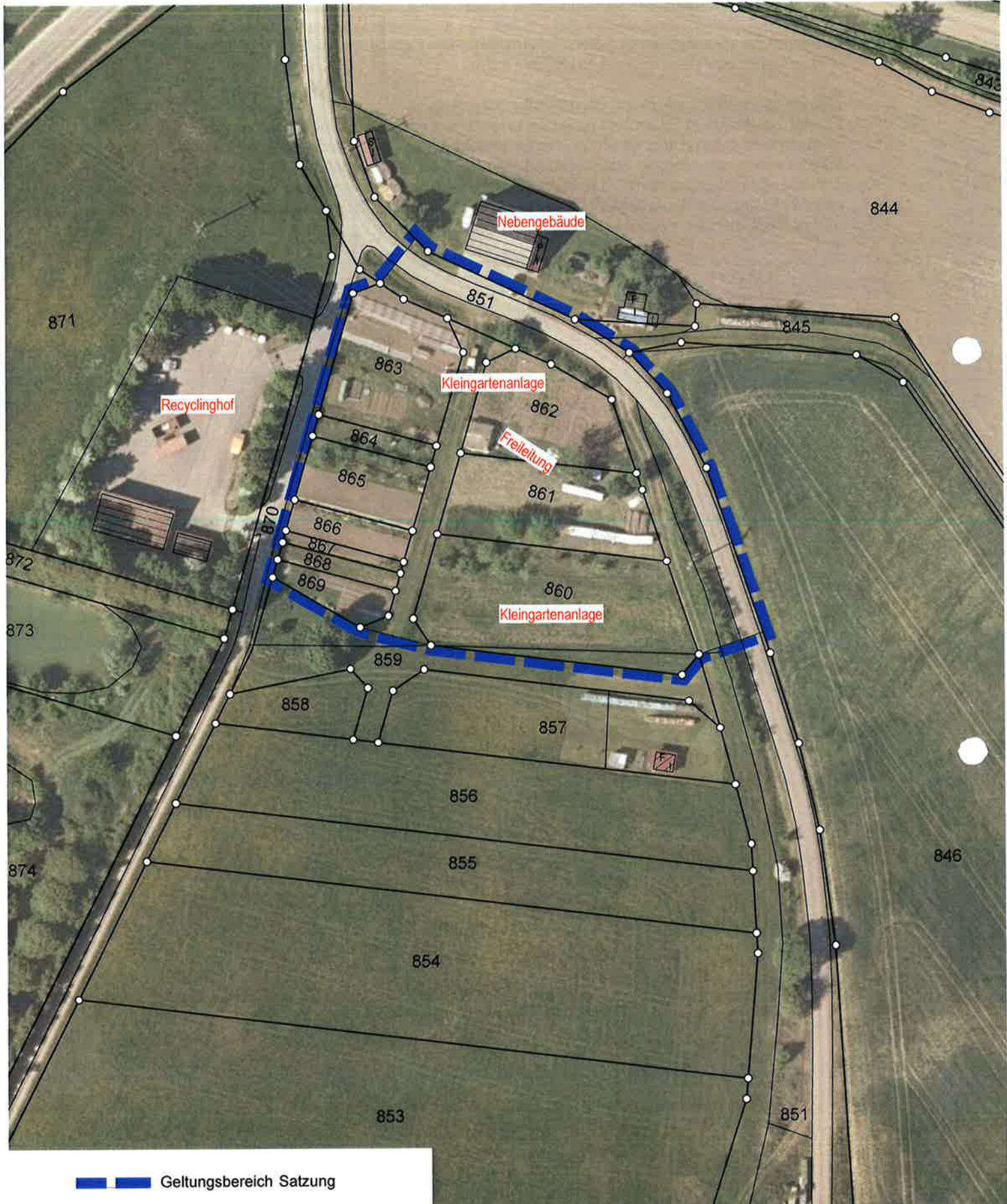
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.


Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).



12 Lageplan Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N



 Geltungsbereich Satzung

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

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

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Der Planbereich wird von Anwohnern Tagmersheims als Kleingartenanlage genutzt. Eine maßgebliche Funktion für die Erholung oder das Leben und den Aufenthalt der Bewohner Tagmersheims kann aufgrund des begrenzten Personenkreises, die diesen Bereich nutzen, dem Gebiet jedoch nicht zugesprochen werden. Die Zulassung einer moderaten Bebauung zu Nutzungszwecken der Kleingartenanlage bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung als Garten keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Aufgrund ihrer intensiven Gartennutzung ist die Fläche mit ihren vorhandenen Strukturen nur bedingt als Nahrungsfläche bzw. als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt äußerst kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter Gartenflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von äußerst geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser.

Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern.

Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als sehr gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch den Bebauungsplan nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

2.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen, da sich im Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale befinden.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Tagmersheim. Die Ansicht ist in diesem Bereich bereits durch verschiedene Gebäude und den gemeindlichen Recyclinghof geprägt. Durch die moderate Ergänzung der Kleingartenanlage mit Bauwerken werden hier keine wesentlichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gesehen.



Abbildung 1: Blick von Südost nach Nordwest



Abbildung 2: Blick von Süd nach Nord

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

C SATZUNG

1 Präambel

Die Gemeinde Tagmersheim, erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Krautgartenfeld“ als Satzung.

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **23.06.2020, zuletzt geändert am 13.10.2020** die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

1.3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

1.4 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Krautgartenfeld“ außer Kraft.

2.2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ i.S.d. §1 BKleingG (Bundeskleingartengesetz) festgesetzt.

Zulässig sind Kleingarten-Parzellen mit einer Mindestgröße von 550 m², in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die dem Charakter einer Kleingartenanlage (z.B. Garten-Laube, Geräteschuppen etc.) entsprechen. Wohnnutzungen sind unzulässig.

Eine Holzlagerung zur nichterwerbsmäßigen Nutzung bzw. für den Eigenbedarf ist zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

Pro angefangene 700 m² Kleingarten-Parzellengröße sind Bauwerke im Sinne von §3 Abs.2 BKleingG bis max. 24m² überbaute Fläche zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf höchstens 2,40m betragen. Die maximale Firsthöhe beträgt 3,0 m.

2.4 Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen

Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30°.

Dacheindeckungen aus Metall oder Ziegeln sind in roten oder rotbraunen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Gründächer sind zulässig.

Die baulichen Anlagen sind oberhalb der Bodenplatte ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.

Als Einfriedung sind nur Hecken aus heimischen Arten sind bis 1,50m Höhe innerhalb der Kleingartenanlage zulässig. Die Hecke darf dabei im Westen nicht näher als 0,5m an Fl.-Nr. 870, Gemarkung Tagmersheim heranwachsen.

2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

2.5.1 Maßnahmen

Pro Errichtung eines Bauwerkes bis 24 m² überbaute Grundfläche (i.S. §3 Abs. 2 BKleingG) mindestens ein Baum 2. Ordnung entsprechend der nachfolgenden Arten-/Sortenliste und in genannter Mindestpflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig entsprechend der Sortenliste durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten.

Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen.

2.5.2 Artenliste und Hinweise

Die Pflanzware ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene
Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiseraffel

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge
Ortneuer
Cacaks Schöne
Schönberger Zwetschge
Quillins Reneklude
Mirabelle von Nancy
Hermann
Ontario
Königin Victora

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne
Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Conference
Bayerische Weinbirne
Sülibirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle
Ungarische Traubige
Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler
Wudonia
Portugiesische
Vranja
Riesenquitte von Lescovac
(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge

2.5.3 Umsetzung und Dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme in der Kleingarten-Parzelle zu beginnen.

Der Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde zum Zwecke der Kontrolle der Ausgleichsmaßnahme rechtzeitig anzuzeigen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde).

Die Ausgleichsmaßnahme (also der gepflanzte Baum an sich) und die Umsetzung der selbigen sind dinglich zu sichern. Dies geht zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

3 Verfahrensvermerke

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tagmersheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **19.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krautgartenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.12.2019 im Amtsblatt Nr. 50** ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Tagmersheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **07.04.2020** gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **30.04.2020 im Amtsblatt Nr. 18** ortsüblich bekannt gemacht.

3.3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Tagmersheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020** durchgeführt.

3.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Tagmersheim hat am **23.06.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.06.2020** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

3.5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.06.2020** wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **13.07.2020 bis einschließlich 24.08.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.


Ort und Zeit der Auslegung wurden am **02.07.2020 im Amtsblatt Nr. 27** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

3.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **23.06.2020, zuletzt geändert am 13.10.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **17.11.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Tagmersheim, den **18.11.2020**


Petra Riedelsheimer, 1. Bürgermeisterin



3.7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **17.11.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Tagmersheim, den **18.11.2020**

Petra Riedelsheimer

Petra Riedelsheimer, 1. Bürgermeisterin



3.8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am *10.12.20* ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tagmersheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tagmersheim, den *11.12.2020*

Petra Riedelsheimer

Petra Riedelsheimer, 1. Bürgermeisterin



0 10 50m



D PLANZEICHNUNG (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019; Abbildungssystem: UTM32N



5.623m²

Geltungsbereich Satzung



öffentl. Verkehrsfläche
mit Verkehrsgrün
Wirtschaftsweg



Private Grünfläche (Kleingartenanlage)



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Laubbäume, Gehölze erhalten



Bemaßung