KLING CONSULT

Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„FLUR-NR. 309, GEMARKUNG UNTERWIESENBACH“

GEMEINDE
WIESENBACH

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 10250 05

1 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2016 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. Januar 2016 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. Januar 2016 fand in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 22. Februar 2016 bis 22. März 2016 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis 22. März 2016 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. Januar 2016 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss vom 31. März 2016 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

2 Rechtsgrundlage

Vorliegendes Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. 10. 2015 durchgeführt.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 BauGB angewandt.

3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 309 der Gemarkung Unterwiesenbach. Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebautem Ortsbereich einbezogen werden sollen, liegt am östlichen Ortsrand von Unterwiesenbach südlich der Scheibenbergstraße. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen zwei bestehenden Gebäuden parallel der Scheibenbergstraße auf einer Fläche von ca. 1.350 m². Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Das natürliche Gelände des Plangebietes liegt überwiegend im Talraum des Schwarzbaches und steigt leicht nach Südosten an. Der Höhenunterschied zwischen der Scheibenbergstraße im Süden und dem Plangebiet beträgt ca. 0,5 m.

Am westlichen Rand, außerhalb des Plangebietes verläuft eine 1 kV-Freileitung.

Die Eigenart der der näheren Umgebung weist hinsichtlich der Bebauung folgende Charakteristik auf:

- Nördlich des Plangebietes giebelständig stehende Einfamilienhäuser (Wohnnutzung) mit Satteldach 40 bis 45°, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D) als auch zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (II + D)
- Auf der Westseite der Erschließungsstraße vorwiegend giebelständig stehende landwirtschaftlich geprägte Gebäude (teils auch mit Wohnnutzung) mit Satteldach 40 bis 45°, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D).
- Weiter westlich entlang der Scheibenbergstraße, befinden sich weitere, Hofstellen Dachform Satteldach 40 - 45 °als auch ein gewerblicher Betrieb (Klettershop), Dachform hier ebenfalls Satteldach 40 - 45 °.

Südlich und östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Östlich jenseits der Scheibenbergstraße schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Die umgebende dorftypische Gemengelage ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnnutzung und einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Aus diesen Gesichtspunkten heraus wird der Planbereich als Dorfgebiet (MD) eingestuft.

4 Voraussetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im nördlichsten Bereich des Plangebietes besteht bereits die Einbeziehungssatzung „Erweiterte Ortsabrundungssatzung für Unterwiesenbach". Allerdings reicht der Geltungsbereich dieser bereits bestehenden Satzung im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 309 Gemarkung Unterwiesenbach zur Errichtung des geplanten Wohngebäudes nicht aus. Um eine sinnvolle Nutzung des teilweise bereits in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogenen Grundstücks Flur-Nr. 309 zu ermöglichen, wird die vorliegende Einbeziehungssatzung im Bereich der Flur-Nr. 309 aufgestellt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage der Grundstücke außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Unterwiesenbach wäre eine bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Nachdem jedoch eine wohnbauliche Nutzung in Form eines Wohnhauses beabsichtigt wird, stellt die Gemeinde Wiesenbach eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereiches sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die Kriterien gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung werden durch die vorliegende Planung dadurch erfüllt, dass das Plangebiet durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches geprägt ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude am östlichen Ortsrand wird hier eine Baulücke im bereits einbezogenen Innenbereich geschlossen und das bereits teilweise einbezogene Grundstück Flur-Nr. 309 erfährt durch die vorliegende, minimal erweiterte Einbeziehung eine sinnvollere Abrundung. Die städtebaulichen und ortsplanerischen Festsetzungen der Satzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Des Weiteren unterliegen die auf Grundlage der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

5 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der einzubeziehende Planbereich befindet sich in landschaftlich exponierter Lage im Bereich der Talaue des Schwarzbaches.

Zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung werden einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Um die Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung zu gewährleisten, wird das Baufenster zur Erschließungsstraße (Scheibenbergstraße) hin festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptfirste erfolgt parallel zur benachbarten Bebauung im Norden.

Da durch die vorliegende Erweiterung der bereits bestehenden „Erweiterte Ortsabrundungssatzung für Unterwiesenbach" die dort vorgesehene Ortsrandeingrünung im Plangebiet nicht mehr sinnvoll umsetzbar ist, wird im weiteren Verlauf des Grundstücks Richtung Südosten eine Obstbaumwiese festgesetzt, die hier das Bild eines dorftypischen Ortsrandes abrundet.

Für die Festsetzung der Firstrichtung sind städtebauliche Gründe maßgebend. Dadurch wird jedoch die Möglichkeit für die Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen eventuell nicht optimal genutzt. In Abwägung der städtebaulichen Belange mit den energetischen Belangen wird die Festsetzung einer traufständigen Bebauung den energetischen Belangen vorangestellt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind ausschließlich Satteldachgebäude mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° bei Hauptgebäuden zulässig. Um die Höhenlage der Gebäude zu regeln, wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit max. 20 cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der bergseitigen höchsten Gebäudeecke und die Firsthöhe auf max. 9,0 m festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel unzulässig. In Anlehnung an die umgebende, aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern sind Hausgruppen nicht zulässig. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über einen Seitenarm der Scheibenbergstraße verkehrstechnisch erschlossen. Das Grundstück kann von der Scheibenbergstraße aus erreicht werden. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Scheibenbergstraße.

Im Hinblick auf die geringe Straßenbreite wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

Über den bestehenden Mischwasserkanal in der Scheibenbergstraße kann das Abwasser/Niederschlagswasser ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die bestehende Wasserversorgung in der Scheibenbergstraße sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) (örtlicher Versorger: Überlandwerke Krumbach GmbH) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Westlich des Plangebiets, entlang der Scheibenbergstraße verläuft eine 1 kV-Freileitung der LEW.

7 Immissionsschutz

Nachdem die einzubeziehenden Flächen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet (MD) einzustufen sind (vgl. Begründung Kap. „Plangebiet"), besteht zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf Grundstück Flur-Nr. 25 ausreichend Abstand.

Die Kreisstraße GZ 19 bzw. GZ 6 liegen mit einem Abstand von mehr als 400 m zum Plangebiet. Die hiervon ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet können daher vernachlässigt werden.

8 Naturschutz/Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Aufgrund der Lage des Planbereiches am Ortsrand wird vorliegend auf eine Einfügung in das Ortsbild besonderer Wert gelegt. Da die in der bestehenden Einbeziehungssatzung „Erweiterte Ortsabrundungssatzung für Unterwiesenbach" festgesetzte Ortrandeingrünung im Planbereich nicht mehr durchgängig umsetzbar ist, wird im südöstlichen Verlauf des Grundstückes Flur-Nr. 309 mit einer Tiefe von ca. 40 m die Pflanzung einer Obstbaumwiese (hochstämmige Obstbäume; altbewährte Lokalsorten) festgesetzt.

Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen, wie z. B. die Zufahrt zur Garage, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Geländeveränderungen sind innerhalb der dem Naturschutz vorbehaltenen Flächen entlang unzulässig. Auf tiergruppenschädigende Einfriedungen, wie Zaunsockel bzw. Mauern, wird in vorliegender Einbeziehungssatzung verzichtet.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Wiese max. 2x pro Jahr unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen und auf mineralische und organische Düngung zu verzichten. Die Flächen für den Naturschutz liegen auf privaten Grundstücksflächen und können ausschließlich über Privatgrund angedient werden.

Die Ausgleichsfläche ist innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft der Satzung an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die Anlage der Streuobstwiese ist durch die Gemeinde Wiesenbach zu überwachen.

Obstbäume, altbewährte Sorten (Hochstamm 12/14)
Apfelbäume:
Bohnapfel, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Geflammter Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Nordhausen, Schöner aus Boskoop
Birnen:
Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Pioteau, Österreichische Weinbirne, Schweizer

9 Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel" des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Aufgrund des im Plangebiet teilweise hoch anstehenden Grundwassers inkl. der Grundwasserschwankungen ist über das Jahr gesehen der erforderliche Mindestabstand für Versickerungsanlagen nicht garantiert. Aufgrund dessen wird von einer generellen Versickerungspflicht im Plangebiet abgesehen und eine Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücken lediglich empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

10 Planungsstatistik

Gesamtfläche	1.350	m²	100 %
• davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	716	m²	53 %

11 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
2 Bayerischer Bauernverband Günzburg
3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
4 schwaben netz GmbH, Günzburg
5 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
6 Lechwerke AG, Augsburg
7 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

12 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Einbeziehungssatzung vom 20. Januar/31. März 2016

Begründung vom 20. Januar 2016/31. März 2016

13 Verfasser

Team Bauleitplanung/Raumordnungsplanung

Krumbach, 20. Januar 2016/31. März 2016

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Ass. jur. Beck

Wiesenbach, den 3.6.2016

.....

Unterschrift Erste Bürgermeisterin