

**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

**„TEILBEREICH FLUR-NR. 54
AM WEIHERWEG, GEMAR-
KUNG OBEREGG“**

GEMEINDE WIESENBACH

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8535 25

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlage	3
3	Plangebiet	3
4	Voraussetzung und Erfordernis der Planaufstellung	4
5	Städtebauliche Gesichtspunkte	5
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
7	Immissionsschutz	6
8	Naturschutz/Grünordnung	6
9	Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung	7
10	Planungsstatistik	8
11	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	8
12	Verfasser	9

1 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 28. April 2011 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und am 15. Juli 2011 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 28. April 2011 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31. März 2011 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurde am 15. Juli 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31. März 2011 fand in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 25. Juli 2011 bis 26. August 2011 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis 30. Juni 2011 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 31. März 2011 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss vom 15. September 2011 die Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.

2 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

3 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 54 am Weiherweg der Gemarkung Oberegg. Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden soll, liegt am südlichen Ortsrand von Oberegg westlich des Weiherweges. Das Plangebiet schließt südlich eines bestehenden Gebäudes parallel des Weiherweges auf einer Fläche von 2.388 m an. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine prägnante Esche. Weitere Bäume (insgesamt 4 abgängige Obstbäume) folgen im südlichen Anschluss, befinden sich jedoch innerhalb der Rasenböschung zwischen Plangebiet und befestigter Fahrbahn des Weiherweges auf dem Flurstück des Weiherweges außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt am Westrand des Günztales, am Rand einer Hochterrasse mit fruchtbarem Lössboden, welche steil zur Günz abfällt. Der Höhenunterschied zwischen dem Weiherweg im Osten und dem Plangebiet beträgt an höchster Stelle ca. 2,0 bis 2,5 m.

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

- Auf der Ostseite des Weiherweges existieren typisch schwäbische langgestreckte giebelständig stehende Bauernhäuser mit Satteldach 35° bis 45° (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) inkl. Nebengebäuden, welche selbst giebelständig

dig zum Weiherweg stehen und Satteldächer aufweisen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist z. T. vorhanden.

- Auf der Westseite des Weiherweges im direkten nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein giebelständig stehendes Einfamilienhaus (Wohnnutzung; Erdgeschoss und Dachgeschoss) ebenfalls mit Satteldach (ca. 40° - 45 °) und einer nach Norden ausgerichteten Widerkehr.
- Auf der Ostseite des Weiherweges befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 13/1 ein Wohnhaus mit zugehörigem Nebengebäude, welche in Bezug auf den Weiherweg giebelständig ausgerichtet sind. Die Gebäude weisen als Dachform das Satteldach auf. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Südlich des Plangebietes führen drei Straßen zusammen: a) Weiherweg, der von Norden (Dorfstraße) kommend südöstlich des Plangebietes nach Osten abbiegt, b) Feldweg, der in südwestliche Richtung führt und c) Feldweg, der nach Süden in Richtung Oberegger Weiher führt. Südöstlich der Straßenkreuzung befindet sich ein Fahrsilo und ein landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude.

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

4 Voraussetzung und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3). 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 Zuverlässigkeit 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. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage des Planbereiches außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Oberegg 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 einer kurzen Bauzeile 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 auf der Ostseite des Weiherweges und des im nördlichen Anschluss an das Plangebiet bestehenden Gebäudes wird hier eine begonnene Bauzeile nach Süden weitergeführt. Als Folge daraus wird die Einbeziehung des Plangebietes in den unbeplanten Innenbereich abgeleitet. Die städtebaulichen und ortsplanerischen Festsetzungen der Satzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die ursprüngliche Planung, für die gesamte unbebaute Westseite des Weiherweges in Form einer Bauzeile eine Einbeziehungssatzung zu erstellen, wird zum derzeitigen Zeitpunkt nicht weiterfolgt, da die Grundstücke mittelfristig nicht zur Verfügung stehen.

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

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 eine giebelständige Anordnung der Gebäude festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptfirste erfolgt rechtwinklig zur Grundstücksgrenze (Straße). Die Baugrenze ist zum Weiherweg einige Meter abgesetzt, um eine hinsichtlich der vorhandenen Höhenunterschiede nicht zu steile Zufahrtssituation analog zum nördlich gelegenen Gebäude zu erreichen. Durch das Baufenster wird vermieden, dass die geplanten Gebäude zu weit nach Westen in die freie Landschaft hineinragen und nicht weiter als das im nördlichen Anschluss bestehende Gebäude nach Osten rücken. Auf diese Weise wird ein in sich harmonischer Ortsrand geschaffen. Die teils deutlichen Geländeunterschiede zwischen dem Weiherweg und dem natürlichen Gelände des Plangebietes wird durch eine Böschung auf dem Flurstück des Weiherweges überbrückt.

Für die Festsetzung der Firstrichtung sind städtebauliche Gründe maßgebend. Zugleich wird die Möglichkeit für die Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen optimal genutzt.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und der Berücksichtigung von Wünschen Bauwilliger sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° bei Hauptgebäuden und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° bei Hauptgebäuden zulässig. Walmdächer/Krüppelwalmdächer mit steiler Dachneigung sind für öffentliche/bedeutende Gebäude der Vergangenheit in dieser Gegend durchaus typisch, so dass diese Dachform neben dem Satteldach zulässig ist. Grundsätzlich wird die vorhandene Baustruktur der Umgebung aufgenommen. Von einer weitergehend verdichteten Bebauung wird aus Gründen der Lage des Plangebietes am Ortsrand abgesehen. Die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus soll eine zu hohe wohnbauliche Nutzung verhindern. Um die Höhenlage der Gebäude zu regeln, wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit max. 80 cm über OK des durch Höhenlinien dargestellten Geländes und die Firsthöhe auf max. 10,0 m festgesetzt. Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel un-

zulässig. In Anlehnung an die umgebende, aufgelockerte Bauweise mit Einzelhäusern sind Hausgruppen nicht zulässig.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den Weiherweg verkehrstechnisch erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits im Weiherweg. Aufgrund der Geländehöhenverhältnisse besteht jedoch gegebenenfalls die Notwendigkeit, den Abwasserkanal über Grundstück Flur-Nr. 13/1 nach Süden zu verlegen.

Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

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

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) (örtlicher Versorger: Überlandwerke Krumbach GmbH) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

7 Immissionsschutz

Nachdem die einzubeziehenden Flächen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet (MD) einzustufen sind (vgl. Begründung Kap. „Plangebiet“), besteht zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen (Fahrsilo) mit ca. 36 m ausreichend Abstand zwischen Baugrenze und nächstgelegener Ecke des Fahrsilos. Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung liegen nördlich und östlich ca. 250 und 200 m entfernt.

Da der Weiherweg nur eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und für die landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Plangebietes hat, ist bei den von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Misch-/Dorfgebiete (MI) zur Tagzeit (60 dB(A)) und zur Nachtzeit (50 dB(A)) eingehalten werden können.

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. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Der Leitfaden sieht unter folgenden Voraussetzungen das vereinfachte Vorgehen vor, welches mit Hilfe

einer Checkliste erfolgt: gering verdichtete Wohnbebauung, integrierte Grünordnungsplanung, ökologisch geringwertiger Ausgangszustand am Ortsrand, umweltverträgliche Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.

Wird das vereinfachte Verfahren dieser Checkliste im vorliegenden Fall angewandt, kann aufgrund der geringen Eingriffsschwere auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes verzichtet werden, wenn durch geeignete randliche Eingrünungsmaßnahmen die Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. Diese Bewertung wird begründet mit der geringen Größe des überbaubaren Bereiches von weniger als 40 % - das Baufenster für die geplante Bebauung umfasst eine Grundfläche von max. 905 m² - und der Tatsache, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima nicht gegeben ist und das Landschaftsbild durch geeignete Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. In diese Abwägung der naturschutzfachlichen Belange ist auch der Anschluss der geplanten Bebauung an bereits bebaute Flächen einzubeziehen.

Aufgrund der Lage des Planbereiches wird vorliegend auf die westliche Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt. Die Ortsrandeingrünung wird mit 5 m Breite auf den privaten Grundstücken festgesetzt und festgelegt, dass auf mindestens 70 % der Fläche eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 3-reihiger Anordnung erfolgen muss. Des Weiteren werden in der Ortsrandeingrünung hochstämmige Laubbäume bzw. Obstbäume (altbewährte Lokalsorten) festgesetzt. Zusätzlich wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine 3 m breite Ortsrandeingrünung in Ergänzung zur westlichen Ortsrandeingrünung festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zum südlich gelegenen Feldweg sind nicht zulässig, um eine geschlossene Ortsrandeingrünung zu gewährleisten und den Böschungsbereich inkl. Graben nicht zu stören.

Die bestehende, prägende Esche entlang des Weiherweges wird planungsrechtlich gesichert. Bei Wegfall eines Baumes (z. B. Überalterung, Hineinragen in den Schutzbereich der Freileitung etc.) muss eine Ersatzpflanzung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

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

Geländeveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Auf tiergruppenschädigende Einfriedungen, wie Zaunsockel bzw. Mauern, wird in vorliegender Einbeziehungssatzung verzichtet.

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. Insbesondere sind die seit dem 1. Januar 2008 novellierten Gesichtspunkte des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurde in der vorliegenden Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass Zufahrten zu den Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen dürfen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne wird empfohlen, auf dem Baugrundstück anfallendes geringverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Wasser von Dachflä-

chen, versiegelten Flächen), sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist als Empfehlung und nicht als Festsetzung in der Einbeziehungssatzung enthalten, da gemäß Auskunft der Gemeinde Wiesenbach und des Nachbarn auf Grundstück Flur-Nr. 13/1 und 54 (Haus-Nr. 14) keine für eine Versickerung geeigneten Bodenverhältnisse existieren. Unter der Humusschicht stehen mehrere Meter mächtige zur Versickerung ungeeignete Deckschichten an. Erst nach ca. 3 m Tiefe stehen zur Versickerung geeignete Kiese an. Sollte entgegen der vorliegenden Erkenntnisse über den Untergrund eine Versickerung auf den Baugrundstücken möglich sein, ist eine Versickerung auch schon allein wegen der wasserrechtlichen Vorgaben, z. B. Art. 44 BayWG vorzunehmen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist dies jedoch nur als Empfehlung und nicht als Festsetzung in der Einbeziehungssatzung enthalten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann nach jetzigem Kenntnisstand den Straßengräben zugeführt werden.

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	2.388	m ²	100 %
• private Grundstücksfläche	2.388	m ²	100 %
• davon private Grundstücksfläche mit Pflanzbindung	427	m ²	18 %
• max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	716	m ²	

11 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

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

12 Verfasser

Team Bauleitplanung/Raumordnungsplanung

Krumbach, 31. März 2011 mit redaktioneller Ergänzung vom 15. September 2011 (Kap. 9)



Bearbeiter:

Saloustros
Dipl.-Geogr. Saloustros

Wiesenbach, den ...1.8.11...11

3be T Land
.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin