

Begründung zur Einbeziehungssatzung der Gemeinde Deisenhausen „Südöstlicher Ortsrand“

Inhaltsverzeichnis

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

1. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom 18. Oktober 2012 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und am 02. November 2012 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom 18. Oktober 2012 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18. Oktober 2012 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurde am 02. November 2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitswirkung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18. Oktober 2012 fand in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 12. November 2012 bis 14. Dezember 2012 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben) statt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 12. November 2012 bis 14. Dezember 2012 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 18. Oktober 2012 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat mit Beschluss vom 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 der Grundstücke Flur-Nrn. 33, 35, 36, 37/1, 38 und 38/1 der Gemarkung Deisenhausen. Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden soll, liegt am südlichen Ortsrand von Deisenhausen. Das Plangebiet ist derzeit zum überwiegenden Teil mit landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die nähere Umgebung wird durch ein bzw. zweigeschossige Satteldachbauten geprägt.

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 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 Deisenhausen verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage des Planbereiches außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Deisenhausen wäre eine bauliche Nutzung der unbebauten

Grundstücksflächen nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Nachdem jedoch eine wohnbauliche Nutzung erfolgen soll, stellt die Gemeinde Deisenhausen eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung werden 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 östlich, westlich und nördlich des Plangebietes wird hier eine begonnene Bebauung nach Süden weitergeführt. Als Folge daraus wird die Einbeziehung des Plangebietes in den unbepflanzten Innenbereich abgeleitet. 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

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 unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse das Plangebiet in Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung (Geschosszahl) gegliedert. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und der Berücksichtigung von Wünschen Bauwilliger sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° bei Hauptgebäuden zulässig.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Krumbacher Straße (Staatsstraße 2019) und über Zufahrten durch die Vorderliegergrundstücke verkehrstechnisch erschlossen. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 36, Gemarkung Deisenhausen, wird ein Stichweg mit 4 m Breite ausgebaut. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Staatsstraße bzw. werden in dem Stichweg verlegt. 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 in der Staatsstraße bzw. den Schmutzwasserkanal im vorgesehenen Stichweg kann das Abwasser grundsätzlich ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die bestehende Wasserversorgung sichergestellt.

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

7. Immissionsschutz

Die einzubeziehenden Flächen sind hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als gemischte Bauflächen eingestuft (Flächennutzungsplan). Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33 wird derzeit noch eine Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben (Ackerbau, Raufutter – keine Viehhaltung). Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Viehhaltung liegt nordwestlich in einer Entfernung von mehr als 100 m.

8. Naturschutz/Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1 a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2 a 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 mithilfe 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 nicht bereits überbauten Bereichs 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.

Aufgrund der Lage des Planbereiches wird auf die Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt. Die Ortsrandeingrünung wird mit 5 m Breite auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Des Weiteren werden in der Ortsrandeingrünung hochstämmige Laubbäume bzw. Obstbäume (altbewährte Lokalsorten) festgesetzt.

9. Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1 a 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 gering verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Wasser von Dachflächen, 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 die Sickerfähigkeit aufgrund wechselnder Geländebeziehungen nicht zuverlässig beurteilt werden kann. Sollte auf den Baugrundstücken eine Versickerung möglich sein, ist eine Versickerung 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 der Mischwasserkanalisation 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. 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. Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
5. Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
6. Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
7. Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
8. LEW Netzservice GmbH, Betriebsstelle Buchloe
9. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

11. Verfasser

Verwaltungsgemeinschaft Krumbach (Schwaben)

Deisenhausen, den 27. Dezember 2012


.....
Weiß, 1. Bürgermeister

