



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

„SAUSENTHAL UNTERWIE- SENBACH“

GEMEINDE WIESENBACH

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7743 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	5
7	Immissionsschutz	6
8	Naturschutz/Grünordnung	6
9	Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung	7
10	Planungsstatistik	8
11	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	8
12	Anlagen	8
13	Verfasser	8

1 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 13. Dezember 2007 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen und am 14. März 2008 öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 25. Februar 2008 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25. Februar 2008 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurde am 14. März 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25. Februar 2008 fand in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 25. März 2008 bis 9. April 2008 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25. März 2008 bis 9. April 2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25. Februar 2008 gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss vom 24. April 2008 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 21.12.2006 (BauGB-Novelle 2007), durchgeführt.

Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Plangebiet

(vgl. Bestandlageplanskizze Anlage 1)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. Teil von 86, 88, 89 (Graben), 90 und Teil von 497 der Gemarkung Unterwiesenbach. Die Flächen, die in den im Zusammenhang bebautem Ortsbereich einbezogen werden sollen, liegen am nordöstlichen Ortsrand von Unterwiesenbach östlich der Sausenthalstraße. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen zwei bestehenden Gebäuden parallel der Sausenthalstraße auf einer Fläche von ca. 4.700 m². Mittig durch das Plangebiet verläuft ein Graben der weiter östlich in den Schwarzbach mündet. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Auf der Ostseite der Sausenthalstraße befinden sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (Rasenböschung) mehrere prägende Laubbäume (Birken, Linden), die i. M. eine Höhe von 20 m aufweisen.

Das natürliche Gelände des Plangebietes liegt überwiegend im Talraum des Schwarzbaches bzw. der Günz und fällt leicht nach Osten ab. Der Höhenunterschied zwischen der Sausenthalstraße im Westen und dem Plangebiet beträgt an höchster Stelle (Bereich Graben) ca. 3,5 m.

In der Mitte des Plangebietes kreuzt eine 20 kV-Freileitung (J20) der LEW mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 7,5 m.

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

- Auf der Westseite der Sausenthalstraße vorwiegend giebelständig stehende Einfamilienhäuser (Wohnnutzung) mit Satteldach 40 bis 45°, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D).
- Auf der Ostseite der Sausenthalstraße, Ecke Wattenweiler Weg (Kr GZ 19) befindet sich ein Handwerksbetrieb mit Lagergebäude (Sanitär-/Elektro), Dachform hier ebenfalls Satteldach 40 - 45 ° bzw. ca. 10 ° beim Lagergebäude.
- Auf der Ostseite der Sausenthalstraße, nördlich des Plangebietes, befindet sich ein traufständig stehendes Einfamilienhaus (Wohnnutzung) mit Satteldach 40 bis 45°, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (I+D).

Südlich des Plangebietes führen drei Straßen zusammen: a) Wattenweiler Weg (Kr GZ 19) der in östlicher Richtung nach Wattenweiler führt, b) Hauptstraße (Kr GZ 6) die in nördlicher Richtung nach Stoffenried führt und die Sausenthalstraße. Im Bereich der Straßengabelung befinden sich mehrere ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen bzw. ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (Rinderhaltung) auf Grundstück Flur-Nr. 79 (Hal-ler). Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (Rinderhaltung) auf Grundstück Flur-Nr. 497 (Kling).

Die umgebende dorftypische Gemengelage ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnnutzung und einem Handwerksbetrieb. 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 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 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 einer 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 der Sausenthalstraße wird hier eine Baulücke geschlossen und der Ortsrand von Unterwiesenbach insgesamt arrondiert. Als Folge daraus, wird die Einbeziehung der betroffenen Grundstücke in den unbeplanten Innenbereich abgeleitet. Die städtebaulich 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 am Rand der Talau des Schwarzbaches/Günz.

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 traufständige Anordnung der Gebäude und damit nahe Lage an der Sausenthalstraße festgesetzt. Die Ausrichtung der Hauptfirste erfolgt parallel zur Grundstücksgrenze (Straße). Durch die schmalen Baufelder und die traufständige Anordnung wird zudem vermieden, dass die geplanten Gebäude zu weit nach Osten in den Talraum hineinragen und damit entsprechend hohe Wände in den Talraum wirken, was sich auf den Ortsrand störend auswirken würde. Um den Ortsrand (talseits) von störenden Nebengebäuden freizuhalten, sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die teils deutlichen Geländeunterschiede zwischen der Sausenthalstraße und dem natürlichen Gelände des Talraums werden durch flache Böschungen - unter Ausschluss von Stützmauern - harmonisch überbrückt. Eine Kombination der Böschung mit der Ortsrandeingrünung ist möglich und sinnvoll.

Für die Festsetzung der Firstrichtung sind städtebauliche Gründe maßgebend. Dadurch wird jedoch die Möglichkeit für die Gewinnung von Solarenergie auf Dachflächen 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 OK Erschließungsstraße 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.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Sausenthalstraße verkehrstechnisch erschlossen. Alle Grundstücke können von der Sausenthalstraße aus erreicht werden. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Sausenthalstraße. Im Hinblick auf die

geringe Straßenbreite und der benachbarten Sportplatznutzung wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

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

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

Über das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der LEW. Im Schutzbereich (beidseitig 7,5 m) der nachrichtlich übernommenen 20 kV-Freileitung, darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach DIN EN 50432 nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Bauanträge im Schutzbereich der Freileitung sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen. Arbeiten im Schutzbereich der Freileitungen müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Betriebsmittel, durchgeführt werden. Im Schutzbereich der Freileitung wird eine Wohnnutzung nicht empfohlen, was durch die Anordnung der Baugrenzen in der Planzeichnung unterstützt wird. Lediglich im südlichen Schutzbereich ragt eine Ecke des Baufeldes in den Schutzbereich hinein. Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt aufgrund eines städtebaulich sinnvollen Abschlusses und es besteht die Möglichkeit, in dem Bereich ein Nebengebäude zu errichten.

7 Immissionsschutz

Nachdem die einzubeziehenden Flächen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet (MD) einzustufen sind (vgl. Begründung Kap. „Plangebiet“), besteht zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben (Rinderhaltung) ausreichend Abstand; zum Rinderstall (Haller) ca. 90 m und zum Rinderstall (Kling) ca. 120 m zur nächstgelegenen Stallaußenwand.

Bei einer überschlägigen Überprüfung der Einwirkungen der von der benachbarten Kreisstraße GZ 19 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das südliche Plangebiet wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Dorfgebiete (MI) zur Tagzeit (60 dB(A)) und zur Nachtzeit (50 dB(A)) eingehalten werden können. Zur Tagzeit wird der Orientierungswert der DIN 18 005 um ca. 5 dB(A) unterschritten, zur Nachtzeit um ca. 2 dB(A). Bei der Abschätzung des Beurteilungspegels gemäß DIN 18 005 wurde in Anlehnung an eine Zählstelle an der Kreisstraße GZ 1 ein DTV von 750 Kfz/24 h und eine Geschwindigkeit von 100 km/h zu Grunde gelegt (Verkehrszählung 2005).

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 sensiblen Lage des Planbereiches wird vorliegend auf die östliche Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt. Die Ortsrandeingrünung wird mit 5 m Breite auf den privaten Grundstü-

cken festgesetzt und festgelegt, dass auf mindestens 70 % der Fläche eine Anpflanzung mit heimischen Wildsträuchern in mindestens 3-reihiger Anordnung erfolgen muss. Des Weiteren werden in der Ortsrandeingrünung hochstämmige Laubbäume bzw. Obstbäume (altbewährte Lokalsorten) festgesetzt.

Die bestehenden, prägenden Laubbäume entlang der Sausenthalstraße wurden in den Geltungsbereich miteinbezogen, um sie planungsrechtlich zu sichern. Bei Wegfall eines Baumes (z. B. Überalterung, Hineinragen in den Schutzbereich der Freileitung etc.) muss eine Ersatzpflanzung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

In Bezug auf den aktuell gefälltten Baum im Geltungsbereich ist anzumerken, dass dieser im südwestlichen Schutzbereich der 20 kV-Freileitung lag und seitens der Lechwerke AG entfernt worden ist. In diesem Zusammenhang wird weiter südlich des ehemaligen Baumstandortes, außerhalb des Schutzbereiches der Freileitung, eine Ersatzpflanzung von der Gemeinde vorgenommen. Dieses findet jedoch außerhalb des vorliegenden Aufstellungsverfahrens der Einbeziehungssatzung statt.

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 des Grabens unzulässig. Im Übergang zum Talraum dürfen zur Überbrückung der Geländeunterschiede ausschließlich flache Böschungen in Kombination mit der Ortrandeingrünung hergestellt werden. Stützmauern sind in dem Bereich unzulässig. Auf tiergruppenschädigende Einfriedungen, wie Zaunsockel bzw. Mauern, wird in vorliegender Einbeziehungssatzung verzichtet.

Nachdem mittig durch das Plangebiet ein Graben zum Schwarzbach hin verläuft, wird diese landschaftliche Zäsur in vorliegender Einbeziehungssatzung berücksichtigt und dahingehend weiterentwickelt, dass beidseitig des Grabens „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Breite von jeweils 8 m festgesetzt werden. Innerhalb dieser Flächen sind Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten bzw. 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 angeeignet werden, da die Zufahrt von Osten aufgrund des querenden Schwarzbachs bzw. die Zufahrt von Westen aufgrund der steilen Straßenböschung nicht möglich ist. Der Gemeinde Wiesenbach obliegt die Pflege der Gemeindegräben, so dass jederzeit ein freier Zugang zu diesen gewährleistet sein muss. Aufgrund dessen ist eine Einzäunung des Grabens nicht zulässig. Aufgrund der detaillierten Festsetzung der Entwicklungsmaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Einbeziehung dieser Bereiche in den üblichen Hausgartenbereich nicht angezeigt.

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 Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen dürfen. Zudem wurde die Versickerungsfähigkeit des Planbereiches beurteilt und festgestellt,

dass das Plangebiet in der Talniederung des Schwarzbaches/Günz liegt. Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand soll jedoch gemäß gesetzlicher Vorgaben ein Mindestabstand zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen und dem Grundwasserspiegel von mindestens 1 m (bei einer flächigen Versickerung) betragen. 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	4.708	m ²	100 %
• davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	500	m ²	10,6 %
• davon private Grundstücksfläche	3.656	m ²	77,6 %
• davon öffentliche Fläche	552	m ²	11,7 %
• max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.096	m ²	

11 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 2 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 3 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen-Hirblingen
- 4 Erdgas Schwaben 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 Anlagen

- 1) Bestandslageplanskizze Kling Consult vom 15. Januar 2008
- 2) Schnitt A – B Kling Consult vom 25. Februar 2008

13 Verfasser

Team Bauleitplanung/Raumordnungsplanung

Krumbach, 25. Februar 2008 (mit redaktionellen Änderungen vom 24. April 2008)



Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiter



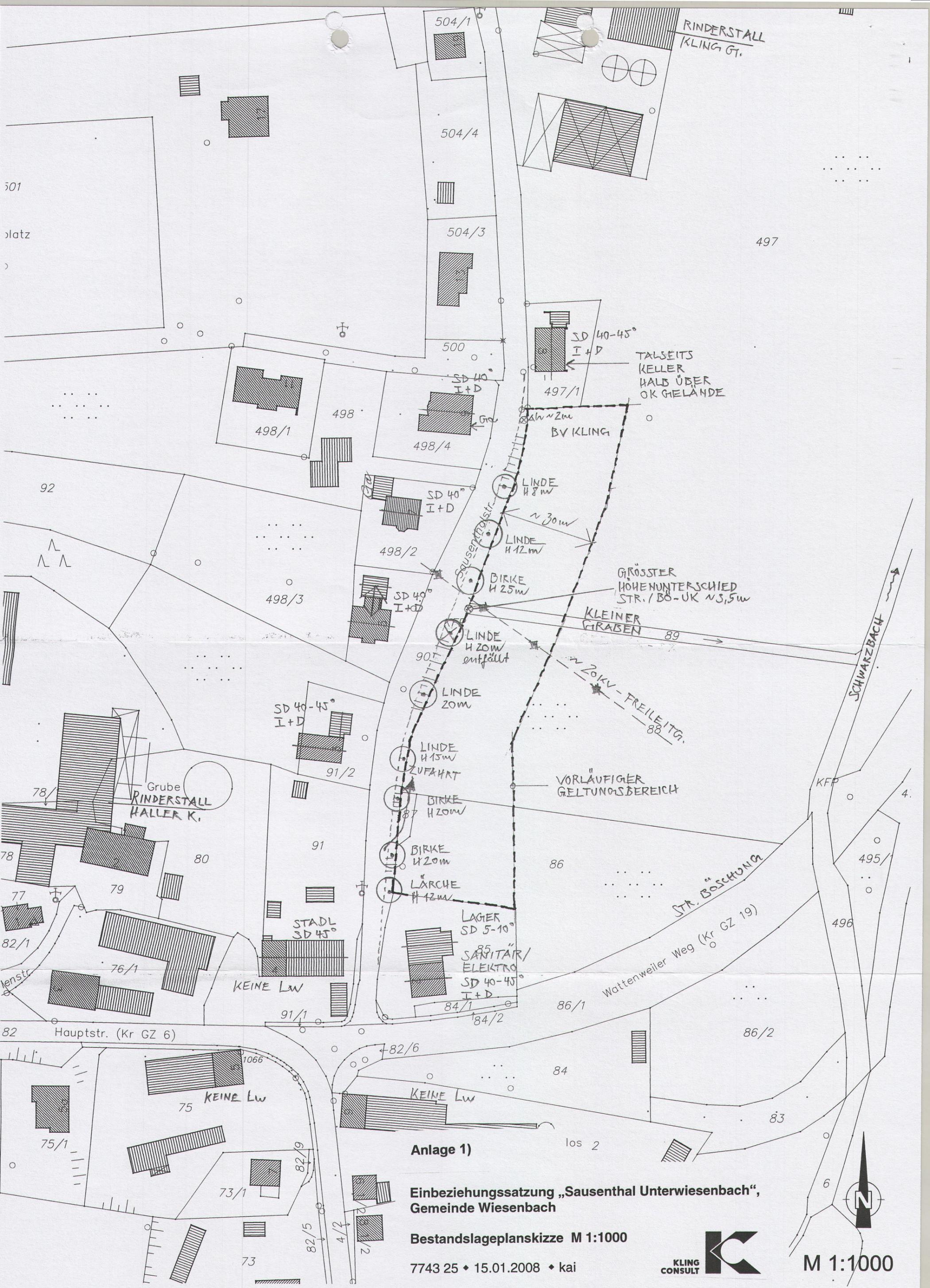
Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

28.05.08

Wiesenbach, den



.....
Unterschrift Erste Bürgermeisterin



Anlage 1)

**Einbeziehungssatzung „Sausenthal Unterwiesenbach“,
Gemeinde Wiesenbach**

Bestandslageplanskizze M 1:1000

7743 25 ♦ 15.01.2008 ♦ kai



M 1:1000



Einbeziehungssatzung "Sausenthal
Unterwiesenbach", Gemeinde Wiesenbach

Schnitt A - B, M 1:100

7743_25 • 25.02.2008 • kai

