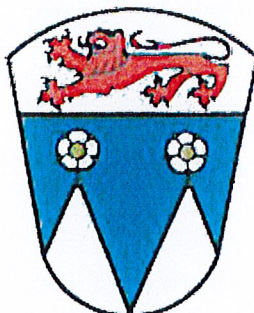


Gemeinde Bubesheim



Einbeziehungssatzung mit Ausgleichsregelung

**„Flnr. 1095, 1095/1, 1096 und 1096/3,
Am Weiherberg, Bubesheim“**

Satzung

Bearbeitung:
Jessica Kemper
M.Eng. Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplanerin i.P. SRL

Silvia Thran
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Landschaftsarchitektin bda

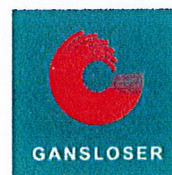
Ulrich Mäck
Dipl.-Ing. (FH) Projektleitung

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Weigandweg 2
89407 Dillingen
Telefon: 0 90 77 – 7 29 06 22
Telefax: 0 90 77 – 7 29 06 21

Plandatum: 14. März 2011/06. Juni 2011

iv.


Hans-Christian Gansloser
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Stadtplaner



PRÄAMBEL

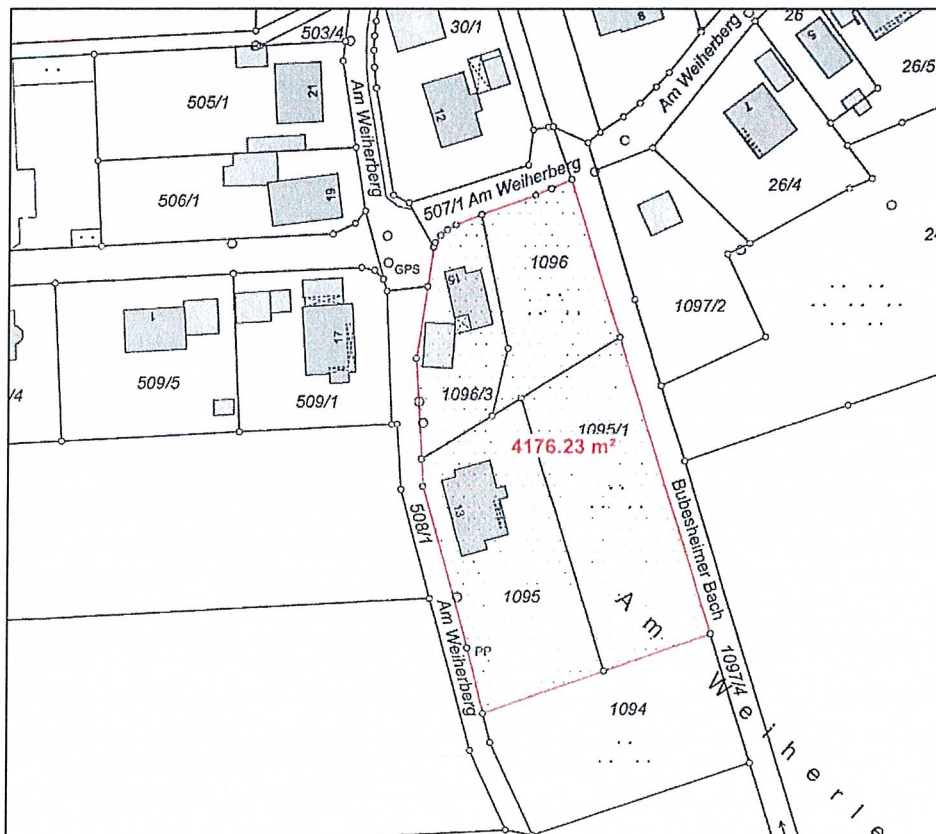
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB), § 81 der Bayerischen Bauordnung, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bubesheim diese Einbeziehungssatzung, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Bubesheim, den 25.07.2011


Walter Sauter, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage (BGBl. I 1991 S. 58)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120)
Stand Liegenschaftskataster:	Juni 2010



INHALTSVERZEICHNIS

A.	Textteil.....	4
1.	Festsetzungen.....	4
	§ 1 Geltungsbereich	4
	§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	4
	§ 3 Zeichnerische Festsetzungen	4
	§ 4 Textliche Festsetzungen.....	4
	§ 5 Inkrafttreten	5
2.	Hinweise.....	6
B.	Begründung.....	7
3.	Planungsanlass	7
4.	Erschließung	7
5.	Erläuterungen.....	7
6.	Naturschutzfachliche Stellungnahme.....	10
	6.1 Wertigkeit des Plangebiets	10
	6.2 Vermeidungsmaßnahmen	10
	6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahme	10
7.	Flächennutzungsplan	11
C.	Lageplan	12

A. TEXTTEIL

1. FESTSETZUNGEN

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Bubesheim folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flnr. 1096, 1096/3, 1095 und 1095/1 der Gemarkung Bubesheim und ist im beiliegenden Lageplan zeichnerisch dargestellt.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1 : 1.000.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- (1) Ein 5 m breiter Uferstreifen entlang der Grenze des Bubesheimer Baches ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, bestehende Gehölze sind zu erhalten und ein Hochstaudensaum zu entwickeln (359 m²) und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche wird nicht Bestandteil der angrenzenden Gartennutzung und darf nicht intensiv gemäht werden.
- (2) Jegliche Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO und Garagen einschließlich deren Nebenräume, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.(§ 23 (5) BauNVO in Verbindung mit Art.6 (9) BayBO)
- (3) Es werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind.
- (4) Das Satzungsgebiet ist nach Süden hin zur Landschaft einzugrünen. Dazu sind die bestehenden standortheimischen Gehölze zu erhalten. Standortfremde Nadelbäume (Fichten) sind zu entfernen. Es ist eine Bepflanzung in Form einer 2-reihigen Hecke aus folgenden heimischen Sträuchern durchzuführen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*, keine Zierformen!), Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Liguster, Wildapfel, Holzbirne und Echte Hundsröse. Pflanzgröße: Str., 2x v, 60-100, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, 115 m². Die bestehende Böschung ist zu erhalten.
- (5) Die bestehenden Weiden entlang des Bubesheimer Bachs sind im südlichen Bereich dauerhaft zu erhalten.

- (6) Zum Baubeginn und während der Baumaßnahme ist ein geschlossener Bauzaun 5 m parallel zum Bubesheimer Bach aufzustellen.
Mit einer Einzäunung des Grundstücks muss ebenso dieser Abstand eingehalten werden.
- (7) Bei Auffüllmaßnahmen sind flache Böschungen auszuformen, Mauern und Steinriegel dürfen nicht errichtet werden.
- (8) Schlaf- und Kinderzimmer sollten nicht nach Süden orientiert sein. Ist dies nicht immer möglich, so sind die Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder eine wohnraumunabhängige Belüftungsanlage vorzusehen, wenn kein weiteres Fenster zu Lüftungszwecken an einer zur Autobahn abgewandten Seite (Nord- oder Ostseite) vorhanden ist. Die Fenster an der Süd- und Westfassade von Schlaf- und Kinderzimmern sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III der VDI2719 auszuführen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. HINWEISE

Grunddienstbarkeit

Der Gemeinde Bubesheim wird eine Grunddienstbarkeit eingeräumt. Ihr ist das Betreten des Gewässerrandstreifens (festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB mit „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Uferzone“) zur Unterhaltung des Baches zu gestatten.

Hochwasserverhältnisse

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt direkt an den Bubesheimer Bach an. Überschwemmungsgebiete für ein HQ100 sind dem Wasserwirtschaftsamt dort nicht bekannt oder nicht ermittelt worden. Aufgrund der vom Ingenieurbüro Gansloser gemessenen Talquerschnitte des Bubesheimer Baches wurde vom Wasserwirtschaftsamt eine überschlägige Überrechnung mit einem Hochwasserabfluss HQ100 vorgenommen. Diese ergab, dass keine Ausuferungen auf der Seite der vorgesehenen Bebauung statt findet. Es befindet sich also dort laut der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.2.2011 kein Überschwemmungsgebiet.

Zuständigkeit

Anträge auf die Genehmigung von Bauvorhaben sind schriftlich bei der Verwaltungsgemeinschaft Kötz – Bauamt – zu stellen.

Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DschG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DschG).

B. BEGRÜNDUNG

3. PLANUNGSANLASS

Der Gemeinde Bubesheim und dem Landratsamt Günzburg liegt eine Bauvoranfrage über die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück 1095/1 der Gemarkung Bubesheim vor. Hierbei handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück, das direkt an bestehende Bebauung anschließt. Das Landratsamt Günzburg empfahl mit einem Schreiben vom 10. August 2010 in diesem Bereich eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

4. ERSCHLIEßUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Ortswegenetz bzw. Geh- und Fahrrechte.

Die Anbindung an das Wasser- und Kanalnetz der Gemeinde Bubesheim ist gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch die LEW gewährleistet.

5. ERLÄUTERUNGEN

Diese Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie in diesem Bereich abschließend den Ortsrand definiert.

Die geplanten Bauvorhaben unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Vorfeld geklärt.

Beurteilung nach § 34 BauGB

Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich dieser Satzung ist danach zu beurteilen, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt.

Nähere Umgebung ist nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke bezogen. Die Umgebung muss soweit berücksichtigt werden, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann oder soweit die Umgebung ihrerseits den Charakter des Baugrundstücks prägt oder beeinflusst.

Die Eigenart wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder gar als Fremdkörper erscheint, muss außer acht gelassen werden.

Hält sich ein Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens, so fügt es sich in der Regel in seine Umgebung ein. Der von der Umgebung vorgegebene Rahmen wird somit immer enger, je einheitlicher die das Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht prägende Umgebung ist.

Rücksichtnahmegebot

Für die Zulässigkeit eines Vorhabens kann es von Bedeutung sein, wenn seine unmittelbare Umgebung in bestimmter Richtung gesteigert schutzwürdig ist und deshalb der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebliche Rahmen aus der näheren Umgebung und nicht aus der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bebauung gewonnen wird.

Harmonie

Das Gebot des „Einfügens“ zwingt nicht zur Uniformität. Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, aber mit ihr „harmonisieren“, fügen sich ein, wenn sie keine bodenrechtlichen Spannungen in das Gebiet hineinragen. Unter bodenrechtlichen Spannungen sind bewältigungsbedürftige Spannungen zu verstehen, wenn ein Vorhaben zur Verschlechterung, Störung oder Belastung der Umwelt führt. Dieses Vorhaben fügt sich nicht ein und bedarf deshalb zur Verwirklichung einer planerischen Konfliktbewältigung, insbesondere kompensatorische Vorkehrungen.

Sicherung der Erschließung

Ein nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilendes Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Für § 34 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Vorhaben im unbebauten Innenbereich haben sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abzufinden.

Darstellungen des Flächennutzungsplans, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder das Interesse der Gemeinde, Planungsmöglichkeiten offen zu halten, ergeben keine unmittelbaren Sperren für die Zulässigkeit eines Innenbereichsvorhabens. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wirkt sich im Innenbereich stärker auf den Ausgleich aus, da bei der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass der § 34 BauGB der Bebauung den Vorrang einräumt.

Befreiung

Eine Befreiung von den Prüfmaßstäben nach § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht vorgesehen, da sich § 1 BauGB auf die Regelung des Mindestmaßes dessen beschränkt, was von einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich verlangt werden muss.

Hochwassergefahr

Die Hochwassergefahr wurde vom Wasserwirtschaftsamt überprüft.

Demnach ist derzeit das Satzungsgebiet nicht als Überschwemmungsgebiet einzustufen.

Damit bei unerwartetem Hochwasser die Gemeinde von einer Haftung wegen Wasserschäden freigestellt ist, empfiehlt sich auf den Baugrundstücken der Eintrag einer Grunddienstbarkeit mit einer Duldungsverpflichtung von Hochwasser.

Immissionschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung zur Autobahn A8 von ca. 235 bzw. 200 m. An der Autobahn befindet sich ein Schallschutzwall mit einer Höhe von ca. 4 bis 6 m (nach Osten hin höher). Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet angesehen. Anhand einer orientierenden Lärmberechnung werden die in Anlehnung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Wohngebiet tagsüber eingehalten jedoch nachts überschritten.

Aufgrund der Immissionsgrenzwertüberschreitung sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE STELLUNGNAHME

6.1 Wertigkeit des Plangebiets

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen die Grünflächen entlang des Bubesheimer Bachs weiterhin von einer baulichen Entwicklung freigehalten werden. Fließgewässer mit ihren begleitenden Gewässerrandstreifen sind die zentralen faunistischen und floristischen Vernetzungsstrukturen in der Landschaft. Sie bilden das Rückgrat der Biotopverbundsysteme. Eine Einengung der Fließgewässer durch Bebauung ist auch innerorts möglichst zu vermeiden. Dieser Grundsatz wird aufgenommen und in der Ausweisung eines 5 m Gewässerrandstreifens dauerhaft fixiert.

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Schädigung des Gewässerrandstreifens durch Befahren oder Ablagern von Baumaterial während des Baus zu verhindern, wird mit dem Baubeginn ein durchgehender, fester Bauzaun am Rand der 5 m Zone aufgestellt. Damit werden auch negative Beeinträchtigungen des Bachs und des Uferstreifens im Sinne des Artenschutzes vermieden, so dass auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden kann.

Die sich im Süden der Flurnummer 1095/1 befindlichen Weidenbäume bleiben langfristig erhalten.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahme

Gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Zuordnung ergibt sich aus der Nutzung der Flächen als intensiv bewirtschaftetes Grünland. Damit ist der Faktor 0,6 anzuwenden. Es ergibt sich bei einer Bebauungsdichte von mehr als 0,35 GRZ somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 474 m².

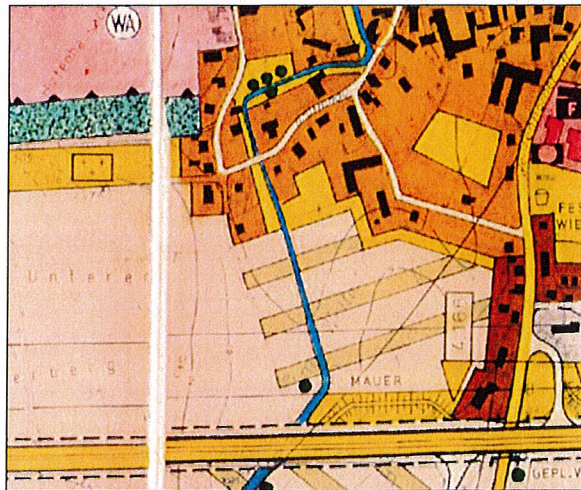
Als Ausgleichsmaßnahme wird einerseits die Extensivierung des Gewässerrandstreifens (359 m²) festgesetzt. Dauerhaft wird der Gewässerrandstreifen als extensive Hochstaudenfläche erhalten. Er wird nicht in die Nutzung des angrenzenden Grundstücks aufgenommen.

Andererseits wird die Böschung am südlichen Grundstücksrand ökologisch aufgewertet und markiert dann deutlich den Ortsrand zur freien Landschaft. Es wird dort unter Berücksichtigung bestehender standortheimischer Gehölze eine 2-reihige Hecke mit heimischen Sträuchern angepflanzt (115 m²) und dauerhaft freiwachsend erhalten. Standortfremde Nadelgehölze (Fichten) werden an der Böschung entfernt.

Es sind keine weiteren Ausgleichsflächen notwendig.

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung gilt als gebietsscharf und wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert, die dann parzellenscharf Aussagen trifft.



Flächennutzungsplan

Da sich die vorliegende Satzung auf einer Ebene mit der verbindlichen Bauleitplanung befindet, konkretisiert sie die Aussage des Flächennutzungsplanes, der für den Bereich der Satzung Fläche für Mischnutzung und Grünfläche vorgibt. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

C. LAGEPLAN