

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Oberschambach“

Flur Nr. 27 der Gmkg. Oberschambach

AUSGEFERTIGT:

Gemeinde Saal a. d. Donau

Erster Bürgermeister Christian Nerb

Rathausstr. 4

93342 Saal a. d. Donau



Saal a. d. Donau, den

.....

Unterschrift/Siegel

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ **DIPL. ING. (FH)**

STADTPLANUNG ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Sinzing, den

.....

Unterschrift/Siegel

Fassung: 06.10.2020

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.02.2019 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung „Oberschambach“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich der Fl-Nr. 27, Gemarkung Oberschambach, aufzustellen. Der Beschluss wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

a) Bürgerbeteiligung: Der Entwurf der Satzung mit Lageplan wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2019 bis zum 24.05.2019 öffentlich ausgelegt.

b) Fachstellenanhörung:

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2019 um Stellungnahme bis zum 14.06.2019 gebeten.

Erneute Beteiligung:

c) Bürgerbeteiligung: Der geänderte Entwurf der Satzung wurde vom 26.06.2020 bis zum 31.07.2020 erneut ausgelegt.

d) Fachstellenanhörung:

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem geänderten Entwurf der Satzung mit Schreiben vom 17.06.2020 um Stellungnahme bis zum 31.07.2020 gebeten.

3. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat mit Beschluss Nr. 143 am 06.10.2020 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.10.2020 als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung:

Die Einbeziehungssatzung Oberschambach besteht aus vorliegendem Plan - -sowie dem beiliegenden Textteil mit 14 Seiten.

Saal a.d.Donau, den _____.

-Siegel-

Christian Nerb
Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht und wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Satzung ist somit rechtsverbindlich.

Saal a.d.Donau, den _____.

-Siegel-

Gemeinde Saal a.d.Donau-
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 1

Die Grenzen des einbezogenen Gebiets mit Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfasst das Flurstück Nr. 27 der Gemarkung Oberschambach, welches im beigefügten Lageplan (Planzeichnung) festgesetzt ist. Der Lageplan (Planzeichnung) mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die natürliche Geländehöhe an den Grenzen des Satzungsgebietes darf nicht verändert werden.

§ 3

Innerhalb des Satzungsgebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind nur ziegelrote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Satteldächer in einer Neigung von 28-44° zulässig.

§ 4

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 5

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 6

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des einbezogenen Teils Gehölzpflanzungen nach folgenden Listen vorzunehmen:

Entwicklung einer Obstwiese:

Pflanzliste 1 –Mindestqualität Obsthochstämme Stammumfang 16/18 cm, Pflanzabstand max. 8 x 8m:

Äpfel

Jakob Fischer

Kaiser Wilhelm

Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Alternativ Entwicklung eines Feldgehölzes: (Laubgehölze, Pflanzabstand max. 1,5 x 1,5 m):

Pflanzliste 2- Mindestqualität Heister 1 xv. o.B. 80-100:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 3 - Mindestqualität Sträucher 2 xv., 60/100 cm Höhe:

<i>Cornus sanguinea</i>	roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball*

* Giftpflanzen gem. DGUV-Information 202-023

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der ersten Gebäudenutzung der einbezogenen Fläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung). Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind durch entsprechende Verträge bzw. Grundbucheinträge zugunsten der Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim zu sichern.

§ 7

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

HINWEISE

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannern empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Abwasserentsorgung

Der bestehende Kanal im Trennsystem kann das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches aufnehmen.

Für das Niederschlagswasser kann bei entsprechender Vorreinigung und Pufferung eine gedrosselte Abgabe an den bestehenden Kanal verlangt werden.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde (Gemeinde Saal a.d. Donau) zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer von Nebengebäuden als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

In Abhängigkeit von der Größe der zu entsorgenden Flächen ist entweder die NWFreiV einschlägig oder ein Wasserrechtsverfahren am Landratsamt durchzuführen. Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Birkweg vorgesehen.

Versorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist Birkweg aus möglich.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund,- Grundwasser- und Sickerwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen sind die Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den

Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winterfestfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. In diesem Zusammenhang weisen wir noch darauf hin, dass die Eigentumsverhältnisse der Grundstücksflächen nicht geprüft wurden und Privatgrundstücke von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

Umwelteinflüsse / Immissionen

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ein.

Die umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fahrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Boden- oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist“ wird an dieser Stelle verwiesen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe

die Wasserversorgung für die geplanten Bauplätze ist wie folgt möglich:

Grundstück 1: Anschluss über vorhandene Versorgungsleitung im Birkweg möglich.

Grundstück 2 und 3: Ein Anschluss der Grundstücke ist über eine Versorgungsleitung durch Verlängerung der VL im Birkweg und im Anliegerweg möglich. Die Kosten für die Verlängerung der Versorgungsleitung im öffentlichen Grund sind von den Eigentümern oder der Gemeinde zu tragen.

Die Kosten im Privatgrund sind von den Eigentümern zu tragen. Die näheren Einzelheiten einschließlich der Kostentragung im öffentlichen Bereich sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahme in einer gesonderten Vereinbarung zu regeln § 4 WAS.

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Das Schreiben ist aufgrund der derzeitigen Corona Lage auch ohne persönliche Unterschrift gültig.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Zugänglichkeiten von Normblättern

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind bei der Gemeinde Saal a. d. Donau einsehbar und beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Saal zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - Verm-KatG,)) durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche liegt weder im Bereich eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie sind somit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal bereits als Dorfgebiet dargestellt. Damit ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.516 m², davon sind 765 m² als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und 188 m² als private Grünfläche vorgehen.

Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Die Einbeziehung erfolgt nicht in einem Bereich mit einem Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen werden soll, muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Die Einbeziehungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs einsetzbar:



Abb.: der zur Einbeziehung vorgesehene Bereich grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit gemischter Nutzung an. (Ausschnitt Luftbild mit Flurkarte, aus BayernAtlasPlus)

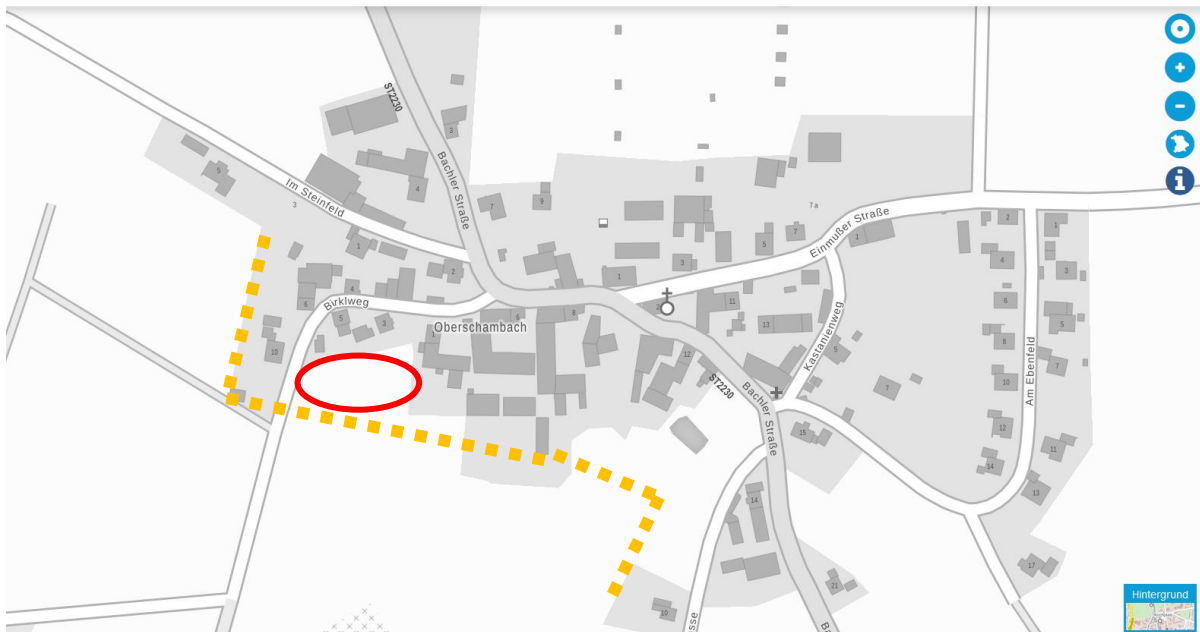


Abb.: orange- Bereich mit entsprechender Prägung; die Prägung durch bauliche Anlagen liegt vor; die angrenzenden Bereiche sind vorwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt, rot- Planbereich (Ausschnitt Webkarte S/W mit DFK Overlay, aus BayernAtlasPlus)

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: die einbezogene Außenbereichsfläche muss nicht im Flächennutzungsplane als Baufläche dargestellt sein. Die Fläche darf lediglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.



Abb.: Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planungsbereich (rot) ein Dorfgebiet dar (Ausschnitt FNP Saal)

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des aktuellen Bedarfs soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberschambach einbezogen werden. Ziel der Gemeinde ist es, eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Oberschambach zur Deckung des örtlich bestehenden kurzfristigen Baulandbedarfes aufgrund bestehender Anfragen sicher zu stellen. Im Ortsteil Oberschambach sind derzeit keinerlei Bauflächen am Markt verfügbar. Durch die Einbeziehungssatzung soll die Abwanderung der jungen Generation in die Ballungsräume vermieden und eine Stärkung des ländlichen Raums gefördert werden.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Der bisherige südwestliche Ortsrand von Oberschambach ist uneinheitlich geprägt. Die vorhandene Bebauung im Umfeld ist durch wohnbauliche und landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zum Teil brachliegen, geprägt.

Die Planungsflächen grenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, der durch seine Nutzungen und Bebauungen die Planungsfläche prägen.

Ziel der Planung ist die Integration der Planungsfläche in diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches für Wohnbauzwecke innerhalb eines Dorfgebiets. Die vorhandene städtebauliche Struktur macht es erforderlich, die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu regeln, um städtebaulich-ortsplanerisch unangemessenes Maß der baulichen Nutzung zu vermeiden und Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit zu erreichen.

Durch die Satzung wird die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und der Ort Richtung Süd-Westen abgerundet/geschlossen. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind als faktisches Dorfgebiet einzustufen.

Weitergehende Regelungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB sind derzeit nicht erforderlich, da sich die nähere Umgebung für das Einfügegebot des § 34 BauGB ausreichend klar darstellt.

Erschließung

Das Satzungsgebiet ist durch die vorhandene Ortsstraße angebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung des einbezogenen Teils ist über die öffentliche angrenzende Erschließungsstraße „Birkweg“ (Flur Nr. 276/1) möglich. Da für den Planungsbereich keine Tiefe > 80 m vorliegt, ist für ein hinterliegendes Grundstück eine Erschließung über einen privaten Anliegerweg möglich.

Die Abwasserbeseitigung kann an die bestehende Abwasserbeseitigung im Birkweg (Trennsystem) angeschlossen werden. Zur Ableitung aus dem nördlichen Teil der einbezogenen Fläche ist eine Grünfläche am Ostrand der Satzung festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht gesichert werden kann.

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

Planungsalternativen

Grundsätzlich besteht die Planungsalternative, andere Flächen in den Einbeziehungsteil mit aufzunehmen. Nachdem jedoch keine Abgabebereitschaft besteht, wäre eine Einbeziehung anderer Flächen nicht erforderlich. Eine weitere Alternative wäre die Bebauung derzeit brach liegender, ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude. Auch hier ist wegen dem fehlenden Grundstückszugriff eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung leider nicht möglich.

Weitergehende, baugestalterische Regelungen hinsichtlich der zulässigen Firstrichtung, der Dachneigungen und der zulässigen Wandhöhen werden als nicht erforderlich angesehen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation und der bestehenden, ausbaufähigen Erschließungsanlagen konnte ein Planbedürfnis zur Aufstellung des Bebauungsplanes von Seiten der Gemeinde nicht erkannt werden.

Umweltschützende Belange

Es liegen keine Vorhaben mit der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Gebiete oder Arten nach FFH- oder EU-Vogelschutzrichtlinie liegen im Einwirkungsbereich der Satzung nicht vor.

Es bestehen keine amtlich kartierten Biotope.

Hecken und Feldgehölze sind nach Art 23 BayNatSchG geschützt.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe der einbezogenen Fläche in Natur und Landschaft erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nachfolgend abgehandelt:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
1. LANDSCHAFTSPLANERISCHE STANDORTBEURTEILUNG GEPLANTER BAUFLÄCHE	
Bezeichnung der Planungsfläche:	Planungsstand/planungsrechtliche Vorgaben:
Flurstücke Nr. 27 der Gemarkung Oberschambach	Satzung i.d. Fassung vom 28.04.2020
Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:	
am südwestlichen Ortsrand von Oberschambach, als derzeit brach liegendes Grünland ehemals genutzt	
Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet/ Bewertung lt. Listen 1a-1c im Anhang des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des StMLU vom Januar 2003¹:	
Arten und Lebensgemeinschaften	Mähgrünland geringe bis mittlere Bedeutung
Boden	tiefgründiger, lehmiger Boden mit Dauerbewuchs geringe Bedeutung
Grundwasser Oberflächenwasser	Oberflächengewässer nicht vorhanden, Geringe Versickerungsleistung durch lehmhaltigen Boden, hoher Grundwasserflurabstand geringe Bedeutung
Klima	Fläche liegt nicht in kleinklimatisch bedeutsamer Luftaustauschbahn, geringfügig findet Kaltluftabfluss statt geringe Bedeutung
Orts-/Landschaftsbild	Ortsrandlage, mit uneinheitlichen Strukturen, z. T. Gehölzbestände, leicht südwestgeneigte Fläche mit etwas Fernwirkung Richtung Süden mittlere Bedeutung

Zusammenfassung:

Die Fläche wird nach Leitfaden überwiegend als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I) eingestuft.

¹ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

2. Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Neben den Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind die zu erwartenden Bodenveränderungen und Versiegelungen durch die Bebauung in den Teilbereichen, die bisher nicht bebaut sind, als Eingriff zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Festsetzungen einer privaten Grünfläche

3. Ausgleichsflächenumfang

3.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Gebiet geringer Bedeutung nach Liste 1a (Seite 28) des genannten Leitfadens.

3.2 Eingriffsintensität

Es ist eine Grundflächenzahl von ca. 0,4 nach dem Einfügegebot § 34 BauGB zu erwarten. Die Eingriffsflächen werden dem Typ B, Flächen mit niederem bzw. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet.

3.3 Aufwertungsmaßnahmen

Am südlichen Rand der einbezogenen Baufläche wird als Ausgleich eine Gehölzpflanzung (Obstbäume oder Feldgehölz) festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst 3.516 m², die Eingriffsfläche beträgt ca. 2550 m². Aufgrund der geringen Bedeutung für den Naturhaushalt, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,30 gewählt. Die festgesetzte private Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfasst 765 m².

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.