

Gemeinde Schwabbruck Landkreis Weilheim-Schongau



Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung für Fl.-Nr. 254/10

Datum: 01.10.2015, 25.01.2016, 07.04.2016

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Vorraussetzungen für den Erlass	5
5.	Inhalt der Satzung	6
6.	Auswirkungen	7

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP20 18.08.2012 Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (cyan: Umgriff der Satzung)

Der Umgriff der Satzung liegt östlich der Ortsmitte am Ortsausgang von Schwabbruck, südlich der Straße „Zur Pfannenschmiede“ (Ortsverbindungsstraße in Richtung Altenstadt).

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Einbeziehungssatzung

Ziel und Zweck der Satzung ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs soll die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude ermöglicht werden.

Hierdurch möchte die Gemeinde Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB regeln.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Umgriff der Satzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 254/10, Gemarkung Schwabbruck. Er besitzt eine nahezu quadratische Kernabmessung von ca. 36 m auf ca. 36 m (ca. 0,13 ha). Das Grundstück steigt von Nordwesten (ca. 728,9 m ü.NN¹) nach Südosten (ca. 735,6 m ü.NN) um ca. 6,7 Höhenmeter (13,5 %). Die Erschließungsstraße „Zur Pfannenschmiede“ steigt von Westen nach Osten um ca. 0,635 m.

Das Grundstück wird zum größten Teil als Grünland genutzt. Als einziger Gehölzbestand ist eine junge Esche vorhanden.

¹ Quelle: DGM1 Laserscanningbefliegung (Kaufbeuren) 20.04.2012-23.04.2010, Höhen Genauigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem DHHN92

Im Westen besteht eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze „Zur Pfannenschmiede“ der Fl.-Nr. 255/2,
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 254/8,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 254/4 und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 254/9.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Oktober 2015, DOP 2012 mit Umgriff der Satzung (cyan), Höhengschichten, Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, grau: Garagen, Nebengebäude etc., blau: landwirtschaftliche Nutzung) und Freileitungen (gelb)

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 254/9 (Zur Pfannenschmiede Nr. 7), im Norden durch die Straße „Zur Pfannenschmiede“ (darüber hinaus Schrebergärten, die ca. 1,5 m unter Straßenniveau liegen), im Osten durch eine Gehölzgruppe und landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Die im Westen anschließende Wohnbebauung weist ein flach geneigtes Satteldach (ca. 21°) und aufgrund der Topographie eine bergseitig eingeschossige und talseitig eineinhalbgeschossige Bebauung auf.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Zur Pfannenschmiede“, die das Plangebiet an das Ortsnetz von Schwabbruck und überörtlich an Altstadt anbindet.

Die Straße weist keine Trennung der Verkehrsarten (motorisiert und nicht-motorisiert) und eine Breite der Mischfläche von ca. 5,5 m auf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die ca. 420 m Wegstrecke entfernte Haltestelle „Schwabbruck“ (Linie 9657 Schongau - Altstadt- Sachsenried Schongau) mit ca. neun Fahrten am Wochentag.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten

Von Seiten der Gemeinde Schwabbruck sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

2.4.2. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

2.4.3. Vorhandene Leitungen

Der Geltungsbereich wird vom Leitungsschutzbereich (von jeweils 8,00 m) der nördlich des Grundstücks verlaufenden 20-kV-Freileitung M8B1 der LEW tangiert. Diese bestehende 20-kV-Freileitung entspricht baulich den derzeit gültigen DIN VDE-Bestimmungen und ist für die öffentliche Stromversorgung bis auf weiteres unverzichtbar. Die Netzplanung der LEW sieht den Abbau der Freileitung nach Verlegung vor. Über die zeitliche Ausführung können wir zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch keine Aussage treffen. Über die Fl.-Nr. 254/10 verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW, die durch ein neues Kabel im Straßenverlauf ersetzt werden soll.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan² der Gemeinde Schwabbruck i.d.F. vom 09.05.1995 wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau³ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan sechsmal geändert (1. bis 6. Änderung), das Verfahren für die 7. Änderung („Wohnbebauung Burggener Straße“) befindet sich in der Vorbereitung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Flächen für die Landwirtschaft, Grünland - Bestand“ überlagert mit der „Naturausstattung, Einzelbaum - Planung“ dar.



Abb. 3: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Umgriff der Satzung (cyan)

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Norden durch die „Verkehrsfläche, Asphaltierter Verkehrsweg - Bestand“ bzw. „Überörtliche Straße - Bestand“, darüber hinaus mit „Öffentliche und Private Grünflächen Einrichtungen für Freizeit und Erholung, privates Grün, Dauerkleingärten - Bestand“. Überlagert wird die Straße mit „Ver- und Entsorgung, Hoch- und Mittelspannungsleitung mit Spannungsangabe - Bestand/Planung“,
- im Osten und Süden „Flächen für die Landwirtschaft, Grünland - Bestand“ teilweise überlagert mit „Naturausstattung, Einzelbaum - Bestand“,
- im Westen durch „Bauflächen, Dorfgebiet - Bestand/Planung“ zum Ortsrand hin mit dem Symbol - Planung „Bepflanzung und Eingrünung des Ortsrandbereichs“ und
- im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“.

² Kreisplanungsstelle im LRA WM-SOG, Weilheim mit Architekturbüro/Landschaftsplanung Hofmann&Dietz, Irsee

³ Bescheid vom 31.10.1995 (Az: 610-2/3 Sg. 40-S Me/Ha) genehmigt

3.2. Satzung

Die Gemeinde Schwabbruck besitzt eine „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ i.d.F. vom 13.01.1995 mit der Anlage für die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“, die am 14.01.1995 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁴ hat ergeben, dass innerhalb des Umgriffs und in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind.

3.4.2. Wasserwirtschaft

Laut Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁵ befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines "wasser-sensiblen Bereiches (Auen und Niedermoore)".

4. VORRAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS

4.1. Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Schwabbruck wählt die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) um so eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schwabbruck einzubeziehen, der westlich liegende straßenbegleitende Wohn- und landwirtschaftlichen Bebauung (Zur Pfannenschmiede 3, 5 und 7) entsprechend geprägt ist.

4.2. Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Nachdem der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und dieser direkt an das bestehende „Dorfgebiet“ anbindet, steht dies der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

4.3. UVP/FFH-Pflicht

Bei der Überplanung der Fläche handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁶ und der hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁷ oder der Vogelschutzrichtlinie⁸ beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

⁴ <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: Oktober 2015

⁵ <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: Oktober 2015

⁶ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

⁷ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 S 193)

⁸ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁹ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

Durch die Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹⁰“.

Die Eingriffsschwere wird als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad $GRZ \leq 0,35$) angesetzt, da das Nutzungsmaß durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt ist. Mit dem durch die Baugrenzen bestimmte Baufenster ergibt sich so eine maximal mögliche Grundfläche von ca. 280 m² und damit eine rechnerische GRZ von 0,21.

Aus der Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 wird der Faktor 0,2 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie dem Pflanzgebot zur Durchgrünung und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, der Größe des Baukörpers und der Festsetzung zur Höhenentwicklung die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

Die vorhandene Fläche im Umgriff der Satzung wird mit der Kategorie I, das heißt als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft. Diese Einstufung erfolgt, da es sich bei dem Weideland um ein intensiv genutztes Grünland handelt und so um eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt.

Vorhandene Fläche zukünftige Nutzung	Größe	Eingriffs- schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs- fläche
Grünland Fl.-Nr. 254/10 Kategorie I zu "Innenbereich"	1.305 m ²	Typ B	0,2	261 m ²
Summe der auszugleichenden Fläche				261 m²

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1. Lageplan

Es ist ausreichend, die Grenzen des Umgriffs des Satzungsbereichs durch einen Lageplan festzuhalten. Damit wird bestimmt, dass das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt wird.

5.2. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass eine Minimalform der Einbeziehungssatzung (d.h. die Erklärung zum Innenbereich) nicht ausreicht um eine gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen. So werden einzelne Festsetzungen, wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen), teilweise Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlage, zur Gestaltung (Hauptdachform und Hauptdachneigung) und zur Grünordnung (Pflanzgebot zur Durchgrünung, befestigte Flächen und Einfriedung) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für „Allgemeines Wohngebiet“ angeordnet. So gilt neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Diese Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist. Ebenso wird auf die Festsetzung eines Teils des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche) verzichtet, da die westlich liegende Bebauung (Zur Pfannenschmiede Nr. 7) den Maßstab für die Grundfläche baulichen Anlagen vorgibt.

Der Ausgleich erfolgt am Ort des Eingriffs (Baugrundstück) durch interne Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) und wird diesem zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB).

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

5.3. Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

Neben den Planunterlagen der Digitalen Flurkarte wurden der vorhandene Gehölzbestand, sowie die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1) errechneten Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 m dargestellt

6. AUSWIRKUNGEN

6.1. Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurden ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Dieser in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ und kein „Versiegelungsverbot“¹¹. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland/Weide).

Die Neuinanspruchnahme erfolgt in einem geringen Umfang (ca. 0,13 ha), da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

6.2. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung der Einbeziehungssatzung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde, noch der mit der Durchführung der Einbeziehungssatzung beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

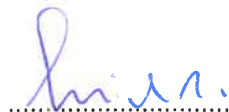
6.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Schwabbruck.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h¹².
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹³ ist mit bis zu 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

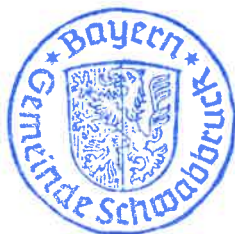
6.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Schwabbruck.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau

Schwabbruck, - 8. APR. 2016



Norbert Essich
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck - 8. APR. 2016



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹¹ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹² Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹³ <http://www.zukunft-breitband.de/>, Datenabruf: Oktober 2015