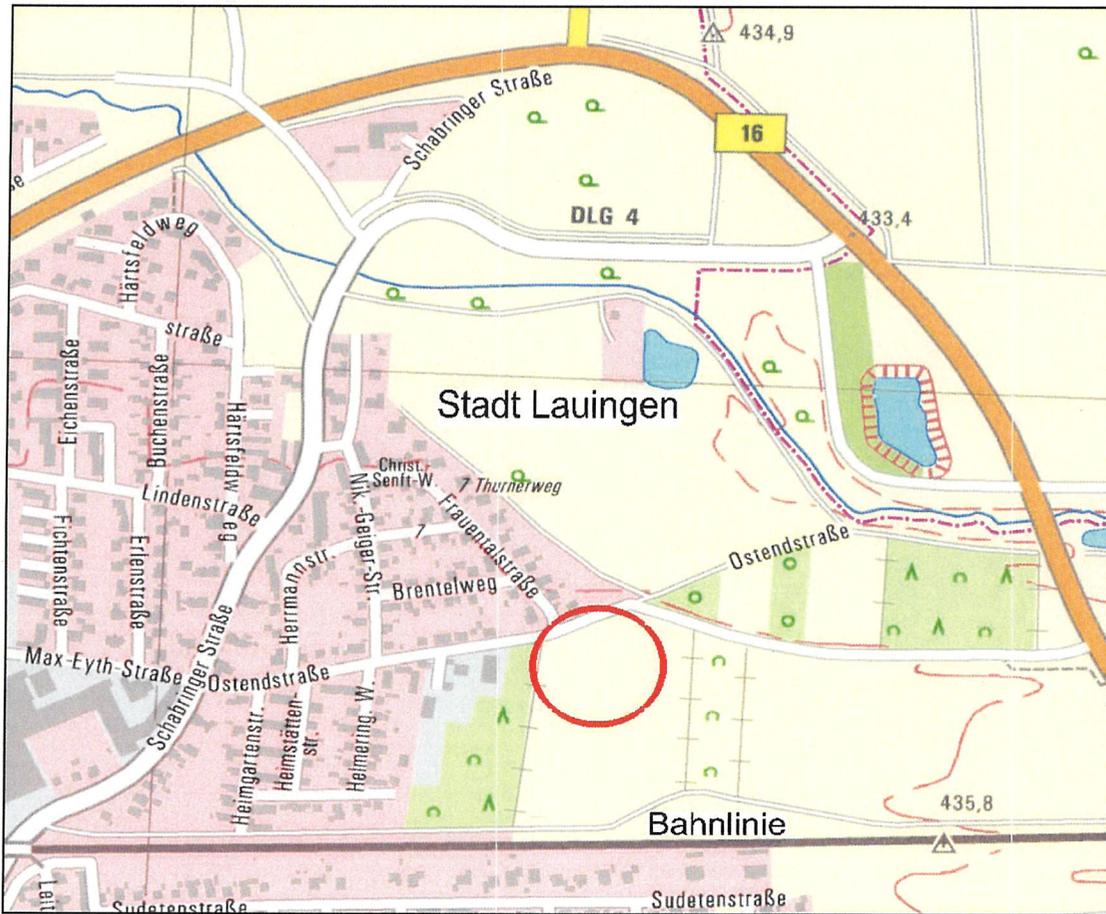




Stadt LAUINGEN



Einbeziehungssatzung

"Ostendstraße"

Endgültige Fassung

Stand: 26.07.2011

INGENIEURBÜRO JOHANN KAPFER
LUCKNERSTRASSE 3 * 89407 DILLINGEN
TELEFON 09071/8411 * TELEFAX 09071/8836

JK
Ingenieurbüro für Bauwesen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|-------------------------|--------|
| 1 | Textliche Festsetzungen | 3 - 5 |
| 2 | Hinweis | 5 |
| 3 | Verfahrensvermerke | 6 |
| 4 | Lageplan | 7 |
| 5 | Begründung | 8 - 12 |

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (- BauGB -), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (- BayBO -) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschluss geltenden Fassung diese

Einbeziehungssatzung

1 Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der Satzung gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Lageplan M 1:1000, in der Fassung vom 26.07.2011. mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung. Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 2337, Gemarkung Lauingen werden in die Bebauung entlang der „Ostendstraße“ einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB. Weiter wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit höchstens 2 Vollgeschoßen zulässig sind.

§ 3 Ortsrandeingrünung und Pflanzliste

Entlang der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereiches ist eine 5 m breite Zone von Bebauung freizuhalten und durch Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Pflanzliste:

Zugelassen sind nur heimische Gehölze und Sträucher. Auf die Verwendung von Koniferen ist zu verzichten.

Bäume

I. Wuchsklasse

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Acer platanoides ((Spitz-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
- Quercus robur (Stil-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

II. Wuchsklasse

- Acer canmpestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 12-14
Heister, 2xv, 100-120

Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (heimischer Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Euonymus europaeus (Spindelstrauch, Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Malus communis (Holz-Apfel)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus communis (Holz-Birne)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60-100
Heister, 2xv, 100-120

Pro 25 m² Gehölzfläche ist mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen
Heckenpflanzung 3-reihig, versetzt, Pflanzdichte 1 Pfl./ m².
Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit zu erfolgen.
Ausgefallen Gehölze sind zu ersetzen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2 Hinweis

Denkmalschutz / Bodenfunde

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten.

3 Verfahrensvermerke

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 01.03.2011 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „An der Ostendstraße“ in Lauingen aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung (Planteil mit Satzung und Begründung) in der Fassung vom 26.05.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 in Lauingen öffentlich ausgelegt.

Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraf 4 Abs. 2 gleichzeitig am Verfahren beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am 07.06.2011 ortsüblich bekannt gegeben.

3.3 Satzungsbeschluss

Die Stadt Lauingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2011 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.07.2011, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.

Lauingen, den 27. Juli 2011


Wolfgang Schenk 1. Bürgermeister



Inkrafttreten

Der Beschluss über die Einbeziehungssatzung wurde vom 09.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle die Unterlagen eingesehen werden können.

Die Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, in Kraft.

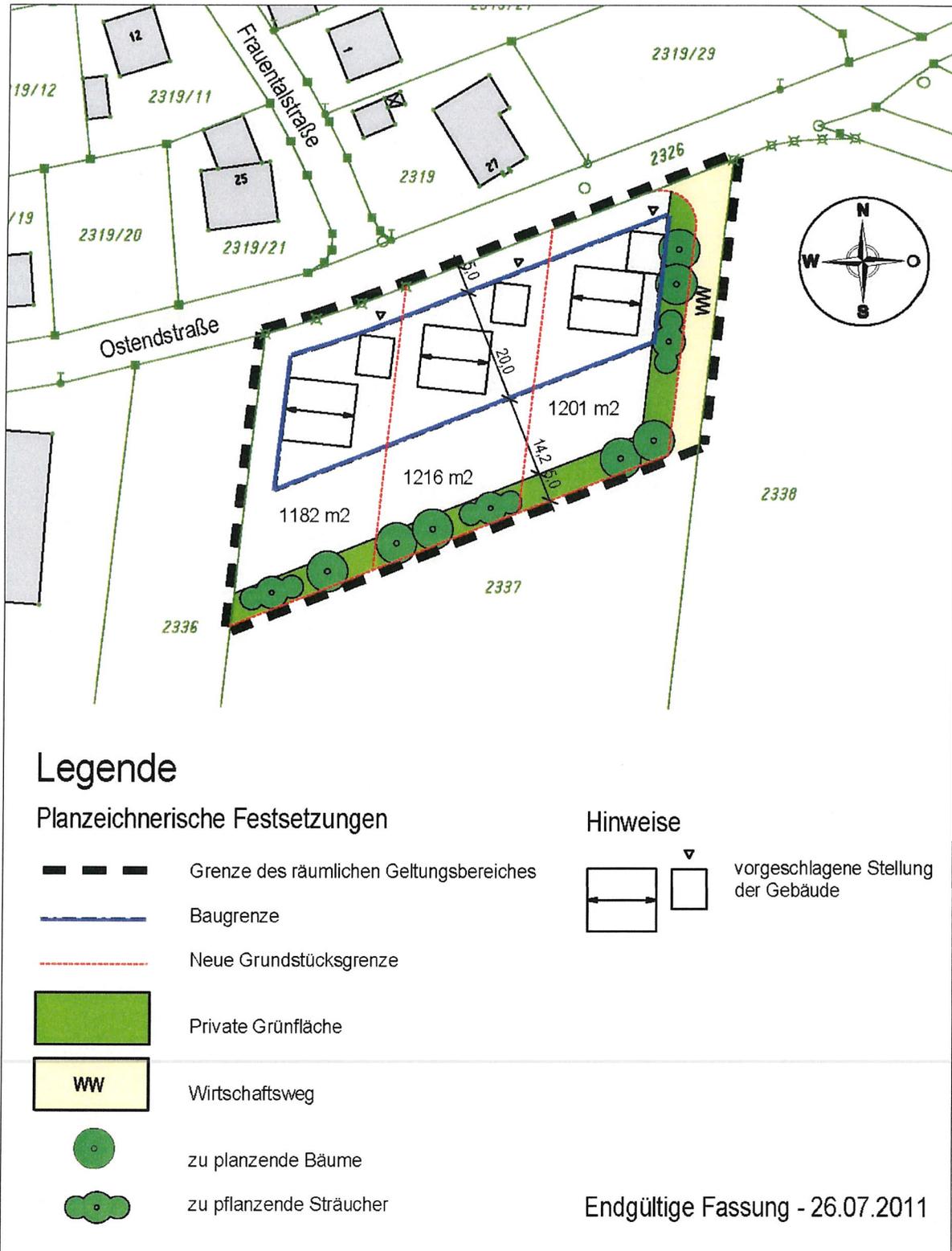
Auf die Rechtsfolgen des Paragrafen 49 sowie der Paragrafen 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lauingen, den 12. Aug. 2011

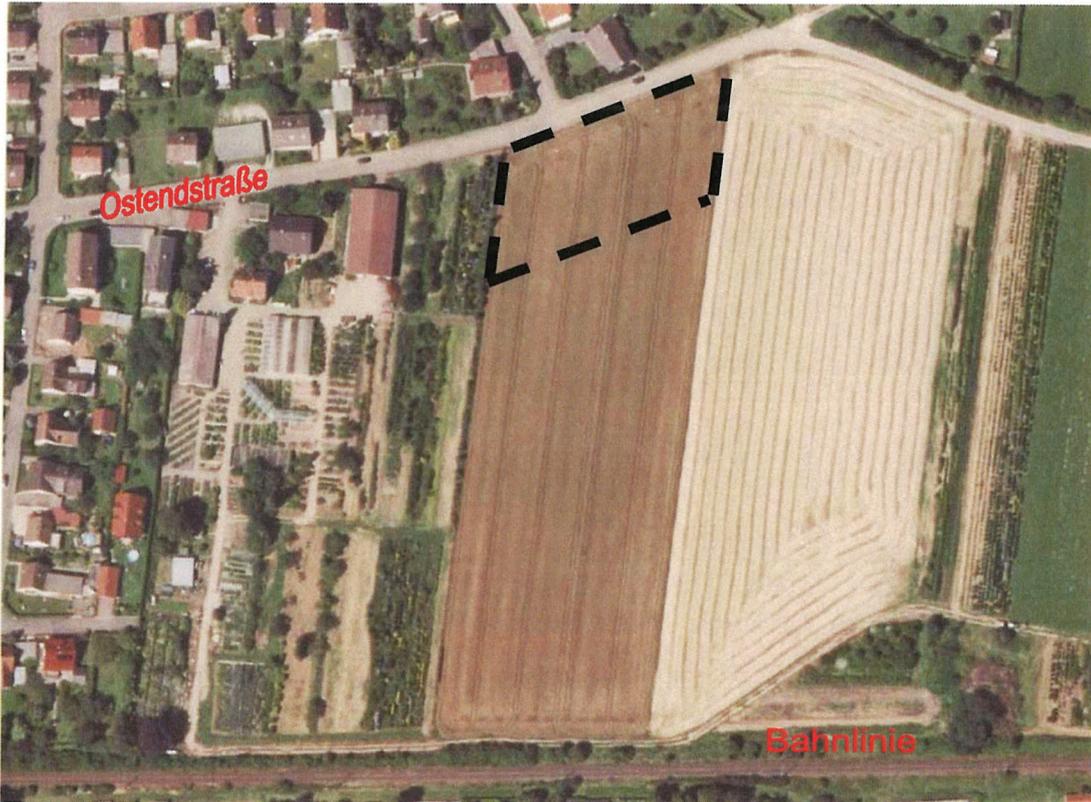

Wolfgang Schenk 1. Bürgermeister



4 Lageplan M 1:1000



5 Begründung



Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

5.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für die Errichtung von drei Einzelhäusern mit Nebengebäude auf dem nördlichen Teil der Fl. Nr. 2337.

Zu diesem Zweck wurde von Seiten des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit der Verwaltung die vorliegende Einbeziehungssatzung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung erarbeitet:

Im Januar 2011 wurde ein Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt Dillingen eingereicht welcher unter Auflagen positiv beschieden wurde.

5.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen weist das gesamte Grundstück Fl. Nr. 2337 bereits als Wohngebiet aus.

5.3 Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Das Plangebiet schließt an die bereits vorhandene Bebauung der „Ostendstraße“ an. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und eine gesicherte Erschließung sind gegeben. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

5.4 Lage und Bestandssituation

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung „An der Ostendstraße“ liegt am östlichen Ortsrand von Lauingen, nördlich der Bahnlinie Neuoffingen – Ingolstadt.

Das Gebiet „An der Ostendstraße“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2337, Gemarkung Lauingen. Das Gebiet grenzt im Norden an die „Ostendstraße“, im Westen an einen Gartenbaubetrieb, im Osten und Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an.

Der Planbereich ist eben und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete, Biotope, Fließgewässer sowie Böden mit wertvollen Strukturen sind nicht, auch nicht auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken, vorhanden.

5.5 Planung

Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog von Bebauungsplänen sollen weitgehend vermieden werden.

Die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergeben sich aus der Prägung durch die vorhandene bauliche Nutzung.

Die Satzung soll nicht die Funktion eines Bebauungsplans übernehmen. Lediglich die Ortsrandeingrünung auf der Ost- und Südseite wird durch textliche Festsetzung gesichert.

5.6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute „Ostendstraße“. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs ist durch das Vorhaben nicht gegeben.

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Kanal, Wasser, Strom und Telekom, sind in der Ostendstraße bereits vorhanden.

Schmutz- und Regenwasser wird in einem Mischwasserkanal der Kläranlage Lauingen zugeleitet.

5.7 Untergrund / Denkmalpflege / Altlasten

Der Planbereich liegt außerhalb der vom Landesamt für Denkmalpflege kartierten Bodendenkmalsbereiche.

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung.

5.8 Immissionen

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

5.9 Umweltprüfung § 2 (4), Umweltbericht § 2a BauGB

Vorhaben welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern werden nicht errichtet.

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5.10 Grünordnung / Eingriff / Ausgleich

Die Grünordnung umfasst die Anwendung der Eingriffsregelung und Bilanzierung, sowie Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Berechnung der Ausgleichsfläche

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird gemäß „Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur“, 2003 2. Auflage, erarbeitet

Die Notwendigkeit der Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich aus §1a BauGB sowie der §§ 14 und 15 BNatSchG: Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Einstufung des Plangebietes

vor der Bebauung: **Kategorie I**, mittlerer Wert (intensiv gen. Ackerland)

Vom geplanten Gebiet mit Wohnbebauung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Luft, Wasser und für die Flora und Fauna zu erwarten.

Die Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden nicht oder nur gering beeinflusst. Verkehrsflächen zur Erschließung sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrt bereits vorhanden.

Unter Berücksichtigung der geringen Versiegelung erscheint für die Berechnung des Ausgleiches im Bereich des intensiv genutzten Ackerlandes ein Kompensationsfaktor in Höhe von 0,2 (**Type B**, niedriger Versiegelungsgrad) angemessen.

Größe der Bauplätze insgesamt 3599 m² abzüglich Ortsrandeingrünung 610 m² = 2989 m².

| erforderlicher Ausgleich | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Kategorie | Eingriffstyp | Eingriffsfläche | Kompensationsfaktor | Ausgleichsfläche |
| I | B | 2989 m ² | 0,2 | 599 m ² |
| Gesamtsumme Ausgleichsbedarf | | | | 599 m² |

Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich ist eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 7964 Gemarkung Lauingen, entlang des Landgrabens gelegen, vorgesehen (siehe Seite 12).

Auf der Fläche werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

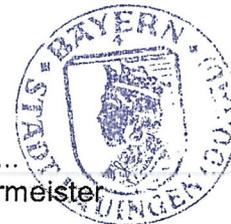
Anlage von naturnahen Wiesen bzw. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland.

- Einsaat von Wiesengräser- und Kräutermischung, bevorzugt aus autochthonem Saatgut oder durch Aufbringen von Mähgut aus artenreichen, naturnahen Wiesen
- Mahd mit Mähwerken nach festgelegten Schnittzeitpunkten (in der Regel um den 15.06. und nach dem 01.08. eines jeden Jahres)
- Abräumen und Abtransport des Mähgutes

Lauingen, den 12. Aug. 2011

Wolfgang Schenk

Wolfgang Schenk 1. Bürgermeister



Planer:

Johann Kapfer

Johann Kapfer

