

Satzung der Gemeinde Ehingen



**über die Einbeziehung
von Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**Nord-Westlich des Grundelwegs
auf dem Grundstück Flur-Nr. 22/2 Gemarkung Ortlfingen
(Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Gemeinde Ehingen folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Grenzen der Bebauung

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der in der Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung vom 13.10.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ehingen, den

Schlögel
1. Bürgermeister

D. Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ wurde die Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.

Ehingen, den

Schlögel
1. Bürgermeister

Aufgestellt am:

Inhaltsverzeichnis

A. Planzeichnung	
B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text	
C. Zeichenerklärung und Hinweise	
D. Satzung	
E. Verfahrensvermerke	
F. Begründung in der Fassung vom 11.11.2020	4
F.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
F.2 Beschreibung des Planbereichs	4
F.2.1 Geltungsbereich, Lage und Bestand	4
F.2.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
F.2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung	4
F.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
F.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	4
F.3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	5
F.4 Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
F.4.1 Planungskonzept.....	5
F.4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
F.4.3 Baugrenzen, überbaubare Fläche	5
F.4.4 Gestaltung.....	5
F.5 Erschließung	5
F.5.1 MIV/Fußgänger	5
F.5.2 Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation	5
F.6 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen.....	6
F.6.1 Grünordnung	6
F.6.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	6

F. Begründung in der Fassung vom 11.11.2020

F.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ehingen beabsichtigt im Ortsteil Ortlfingen den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1. Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 22/2, Gemarkung Ortlfingen.

Die Gemeinde will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Einbeziehungssatzung den Bestand und die Entwicklung des Ortsteils Ortlfingen nachhaltig sichern und den Ortsrand abschließend definieren. Zudem soll eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung im Ortsteil gesteuert werden.

F.2 Beschreibung des Planbereichs

F.2.1 Geltungsbereich, Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ortlfingen nördlich des Grundlwegs und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 22/1 und 22/2, beide Gemarkung Ortlfingen, mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.050 m². Der Planbereich fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten jeweils um ca. 1,2 m leicht ab.

Das Grundstück Fl.-Nr. 22/1 ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut. Das Grundstück Fl.-Nr. 22/2 ist unbebaut. Es ist gärtnerisch angelegt und wird als erweiterter Garten genutzt.

Neben hohen Tannen und weiteren verschiedenen Gehölzen befindet sich im Westen des Grundstücks an der Grundstücksgrenze eine große ortsbildprägende und erhaltenswerte Eiche.

F.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die von der Einbeziehungssatzung betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

F.2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Westlich des Planbereichs befindet sich der Altort von Ortlfingen mit landwirtschaftlichen Hofstellen, eingeschossigen Wohnhäusern und teilweise sehr großen Nebengebäuden. Im Norden, Westen und Süden schließt die offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Südliche des Planbereichs verläuft der Grundlweg, über den der Planbereich erschlossen wird. Im Westen führt ein Feldweg (Westerbachstraße) am Planbereich vorbei.

F.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

F.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 08.03.2000 stellt den von der Planung betroffenen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 22/1 als Dorfgebiet dar. Am westlichen Grundstücksrand ist die Signatur „Ortsrandeingrünung“

dargestellt. Das Grundstück Fl.-Nr. 22/22 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Darstellung des Grundstücks Fl.-Nr. 22/2 nicht der geplanten Nutzung als Dorfgebiet entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Weiteren nachzuziehen und entsprechend anzupassen.

F.3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB.

F.4 Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

F.4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 22/2 vor. Im Süden des Gebäudes ist entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.-Nr. 22/1 im Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze zum Grundelweg eine Garage geplant. Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere die ortbildprägende Eiche im Westen des Planbereichs soll erhalten bleiben.

F.4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die umliegende Gebäudestruktur werden als Maß der baulichen Nutzung zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das obere Geschoss in der Dachebene liegen muss.

F.4.3 Baugrenzen, überbaubare Fläche

Entsprechend des Planungskonzeptes wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 22/2 eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt.

F.4.4 Gestaltung

Zur Gewährleistung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds werden die vorhandenen Gestaltungselemente aus der Nachbarschaft für den Planbereich übernommen. Demnach werden als Dachform eine Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und als Dachdeckung rote Ziegel festgesetzt.

F.5 Erschließung

F.5.1 MIV/Fußgänger

Der Planbereich wird verkehrlich über den Grundweg erschlossen.

F.5.2 Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Der Anschluss der Gebäude erfolgt über das im Grundweg bereits anliegende Ver- und Entsorgungsnetz, das für den geplanten Neubau entsprechend zu erweitern ist.

F.6 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

F.6.1 Grünordnung

Zur Gewährleistung einer Ortsrandeingrünung und Erhalt der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Eiche am westlichen Planbereichsrand werden hier Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, mit dem Ziel diese vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten.

F.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung verursacht Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nach den Bestimmungen des BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes auszugleichen sind.

Aufgrund naturschutzfachlicher Bewertung ist dieser Eingriff grundsätzlich ausgleichbar. Der Ausgleichsflächenbedarf bemisst sich aufgrund überschlägiger Berechnungen auf 360 m². Gemäß „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft . Ein Leitfaden“ ist der Planbereich der Teilgebietskategorie II „mittlerer Bedeutung“ zuzuordnen, da es sich um ein extensiv genutztes Grünland am bisherigen Ortsrand handelt. Bei einem niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,2) und den geplanten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch Festsetzung von Baumschutzmaßnahmen und Erhalt der Ortrandbepflanzung handelt es sich beim Planbereich um eine Eingriffsschwere vom Typ B, weshalb hier ein Kompensationsfaktor von 0,6 angewandt wird und die Ausgleichsfläche damit 360 m² beträgt. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 6 m x 20 m können die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden - siehe auch Anlage Berechnung naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichsfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Planbereiches im östlichen Grundstücksteil und entlang der östlichen Grundstücksgrenze in Verbindung und Ergänzung zur bestehenden Ortrandbepflanzung auf einer Flächen von 6 x 20 m realisiert werden und durch die Anlage einer artenreichen Extensivwiese mit Streuobstbäumen erfolgen, die zusätzlich der Ein- und Durchgrünung des geplanten Planbereichs dienen. Hierdurch können die Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden.

Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Ansaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; Verwendung von Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % (ohne Weidelgras!), z.B. Regio-Saatgut der Firma Rieger-Hofmann, Mischung „02 Frischwiese / Fettwiese“ oder Mischung „01 Blumenwiese“ bzw. eine vergleichbare Saatgutmischung der Firmen TerraGrün oder Saaten Zeller, o.ä.,
- die extensivierte Wiese ist mindestens 1 x jährlich und maximal 2 x jährlich zu mähen – frühestens ab dem 15.06. und spätestens bis 15.10. des Jahres. Sollte die Wiese anfangs sehr wüchsig sein, sollte sie zum Nährstoffentzug in den ersten 3 bis 4 Jahren 3 mal jährlich

gemäht werden; der erste Schnitt sollte dann bereits Mitte / Ende Mai erfolgen. Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden,

- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sollten auf der Kompensationsfläche grundsätzlich ausgeschlossen werden,
- Pflanzen von 2 Obstbäumen.