GEMEINDE LANGENMOSEN
OT WINKELHAUSEN

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
RÖMERSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Langenmosen/Augsburg, Fassung vom 19.03.2019,
redaktionell ergänzt am 09.07.2019

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungplan
Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenmosen als Dorfgebietsfläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die als Grünfläche dargestellte Fläche wird auch in der Einbeziehungssatzung als Grünfläche überplant.
Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Erlass der Einbeziehungssatzung gemäß der Vorgaben des §13 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

Lage im Raum
Das überplante Areal liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Winkelhausen der Gemeinde Langenmosen am Ende der Römerstraße. Nördlich befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle des Eigentümers, westlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an; östlich und südlich (mit einer Parzelle Zwischenraum) befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Winkelhausen mit dorftypischer Nutzungsmischung. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand mehr.

Fläche
Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.600m².

Infrastruktur und Erschließung
Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die landwirtschaftliche Hofstelle von der Römerstraße her; über diese erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

Gebäude und Gestaltung
Mit der Neubebauung, die z.T. auf der Grundfläche eines abgebrochenen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu liegen kommt, wird die Ortsrandsituation arrondiert, die Festsetzungen für das Gebäude mit entsprechenden Auflagen für die Ortsrandeingrünung sichern das Ortsbild.

Naturschutz und Grünordnung
Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Hoffläche keinen nennenswerten Grünbestand auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Für die notwendige Eingrünung nach Westen sind auf Privatgrund entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen; es wird eine freiwachsende Strauchhecke mit eingestreuten Einzelbäumen auf einer Tiefe von 5m zur angemessenen Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Langenmosen umfasst die Einbeziehung einer bisherigen teilweisen Außenbereichsfläche als Dorfgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Betriebsleiter-Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung der Hofstelle unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien

Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen am Siedlungsrand.

4. Städtebauliches Konzept

Der ländlichen Struktur und Ortsrandlage angemessen, werden Nutzung und Bauweise auf ein Einzelhaus mit der baulichen Nutzung 'II' festgesetzt.

5. Grünordnung

Bestand
Das gesamte Areal ist derzeit eine Freifläche der landwirtschaftlichen Hofstelle ohne nennenswerten Gehölzbestand und besteht aus leicht verdichteten Bereichen (z.B. Fahrspuren) und von Grasbewuchs durchsetzten Flächen. Die Wertigkeit entspricht daher dem Typ B, Kat. I: Ackerfläche und Intensivgrünland

Ausgleichsregelung
Kompensationskonzept

Dorfgebiet:	1.010m² = auszugleichende Fläche
sonstige Flächennutzungen:	
private Grünflächen	610m²
davon Ortsrandeingrünung	204m²

Kompensationsfaktor
- geringe Dichte (GRZ nicht festgelegt, aber im Sinne der umliegenden Bebauung < 0,35,
- Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,30 als niedriger Wert; allein durch die Anlage einer privaten Grünfläche = Gartenfläche erfährt die Fläche eine Aufwertung, außerdem werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:
- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung
- angemessene Eingrünung (Ortsrand) mit Pflanzgebot
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Kompensationsbedarf
1.010m² x 0,30 = 303m²

Die berechneten 303m² Kompensationsbedarf werden über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes abgegolten und durch den Bauherrn abgelöst. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen dem Donaumoos Zweckverband und dem Antragsteller geschlossen.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen sowohl zu einer wirksamen Minderung des Eingriffs als auch zur angemessenen Einbindung der Baufläche in die Landschaft bei.

Anpflanzungen:
Für die Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden.
Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

6. Hinweise zum Verfahren nach 13 BauGB

Das Planungsziel ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung auf der überplanten Fläche unter dem Aspekt, die im Eigentum der Vorhabensträger befindlichen Grundstücksflächen zu eigenen Wohnzwecken nutzen zu können. Wirtschaftliche Bauweise, Abrundung und Eingrünung des Ortsrandes sind dabei Voraussetzungen.
Da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet (§10a Abs.1 BauGB).

7. Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an den Bestand bzw. das bestehende Leitungsnetz in der Römerstraße.
Die Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der Römerstraße 5 abgestellt werden.

8. Flächenübersicht

(Angaben in m²-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	1.620m²
Dorfgebiet	1.010m²
private Grünflächen	610m²
davon Ortsrandeingrünung	204m²

9. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Hinweise:

Wasserwirtschaft:
Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA,

Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Denkmalschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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.