

Die Gemeinde Fellheim erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5-6 i. V. mit § 9 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Art. Art. 23 der Bay. Gemeindeordnung (GO), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Einbeziehungssatzung „Im Schloßpriel“ in der Gemarkung Fellheim:

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „An der Kirchdorfer Straße/Im Schloßpriel“ werden im westlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke einbezogen.
Die genaue Begrenzung des einbezogenen Außenbereichs ist in beiliegendem Lageplan mit blauer Linie eingezeichnet. Dieser Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Satzung.
Es handelt sich hierbei um das Grundstück Flurnummer 70 und 70/2, Gemarkung Fellheim.
Der Bereich grenzt östlich an die Kirchdorfer Straße an.
- (2) Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem von der Verwaltungsgemeinschaft Boos ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 01.12.2017 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 19.10.2021 beigefügt.

§ 2 Regelungsinhalte (Festsetzungen):

- (1) Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:
 - Innerhalb dem in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich sind nur Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise (II) möglich. Es sind geneigte Dächer mit mindestens 25° und maximal 45° Dachneigung zulässig. Die Gebäudehöhe darf 9,5 m, gemessen von der Fertigfußbodenhöhe der ans Wohnhaus „Im Schloßpriel 1“ angebauten Garage nicht überragen.
 - Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Regelung § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
 - Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Oberflächenwasser von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß ATV-DWA Merkblatt M 153 zu beachten.

- Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:

Entlang des im beiliegenden Lageplan eingezeichneten Pflanzstreifens ist eine durchgehende Anpflanzung in einer Breite von 3 m mit heimischen Gehölz- und Straucharten vorzusehen. Die Bepflanzung ist im Zeitraum von 2 Jahren nach Baubeginn verbindlich herzustellen. Die bestehende Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten. Die Versiegelung von Hof- und Nebenflächen ist nur mit Materialien erlaubt, die zur Grundwasserneubildung beitragen und entsprechend wasserdurchlässig sind.

- Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgehenden zeitweiligen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Fellheim,

.....
Gemeinde Fellheim / 1. Bürgermeister

Begründung

1. Ausgangsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 5.890 m² große Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Im Schloßpriel umfasst die Fläche der Fl.Nr. 70 und 70/2 auf Gemarkung Fellheim.

Der Einbeziehungsbereich wird im Norden und Süden jeweils durch ein bestehendes Wohnhaus genutzt, im Osten verläuft hangabwärts die Kirchdorfer Straße (MN 14) und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch die Memminger Ach begrenzt.

Der Einbeziehungsbereich schließt im Norden, Osten und Süden an die vorhandene Bebauung an.

1.2 Geltende Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan Fellheim sieht für den Bereich des zur Bebauung stehenden Grundstückes „landwirtschaftliche Nutzfläche“ vor. Die im Norden, Osten und Süden an den Einbeziehungsbereich angrenzenden Grundstücke sind als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, die im Westen angrenzenden Grundstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das zur Bebauung stehende Grundstück soll mit einer weiteren Wohneinheit genutzt werden.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Grundstück dann als Wohnbaufläche einbezogen.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 5.890 m² große, im Außenbereich zugeordnete und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Fläche des genannten Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken rechtlich abzusichern. Vorhergegangen war eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers, der für diese Fläche eine potentielle Bauabsicht hat.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 5 und 6 BauGB das vereinfachte Verfahren in analoger Anwendung gemäß § 13 BauGB gewählt, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und durch die Satzung insbesondere die nähere Umgebung nicht nachhaltig verändert wird.

3. Umweltbelange

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht ganz zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 2a sowie § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Durch den beabsichtigten Neubau von Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenflächen wird eine zusätzliche Versiegelung erreicht werden. In der Satzung wurde jedoch in § 2 Abs. 2 festgesetzt, dass zur Neubildung von Grundwasser die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren ist und hier nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen.

In analoger Anwendung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 1a Abs. 1, 2 BauGB wird zur Beurteilung der Ausgleichsregelung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Für die Einbeziehungssatzung wird aufgrund der Lage der Grundstücke sowie der getroffenen Festsetzungen der Satzung das „vereinfachte Verfahren“ in Punkt 3 des Leitfadens gewählt. Somit genügt ein Ausgleich im Einbeziehungsgebiet, die mit einer ordnungsgemäßen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes hergestellt wird.

3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser von Privatgrundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

4. Erschließung

Das zusätzliche Baugrundstück stellt eine Baulücke dar und wird über die Kirchdorfer Straße erschlossen. Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Das neu zu errichtende Wohngebäude ist an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Fellheim anzuschließen.

5. Brandschutz

Die Gemeinde Fellheim verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Hydrantennetz, das zusammen mit der FFW Fellheim den Brandschutz gewährleistet.

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fellheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.12.2017 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Im Schloßpriel“ Fl.Nr. 70 und 70/2 aufzustellen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

In der Sitzung am 04.12.2017 billigte der Gemeinderat die Einbeziehungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext, dem Lageplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01.12.2017.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom _____ bis _____ statt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5, 6 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Fellheim beschloss am _____ die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 04.12.2017, als Satzung (§34 Abs. 5, 6 i. V. m § 10 Abs. 3 BauGB).

4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung trat damit gemäß § 34 Abs. 6 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. die Einbeziehungssatzung wird mit Lageplan und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fellheim,

.....

Gemeinde Fellheim / 1. Bürgermeister