

Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585 erlässt die Stadt Donauwörth folgende Einbeziehungssatzung:

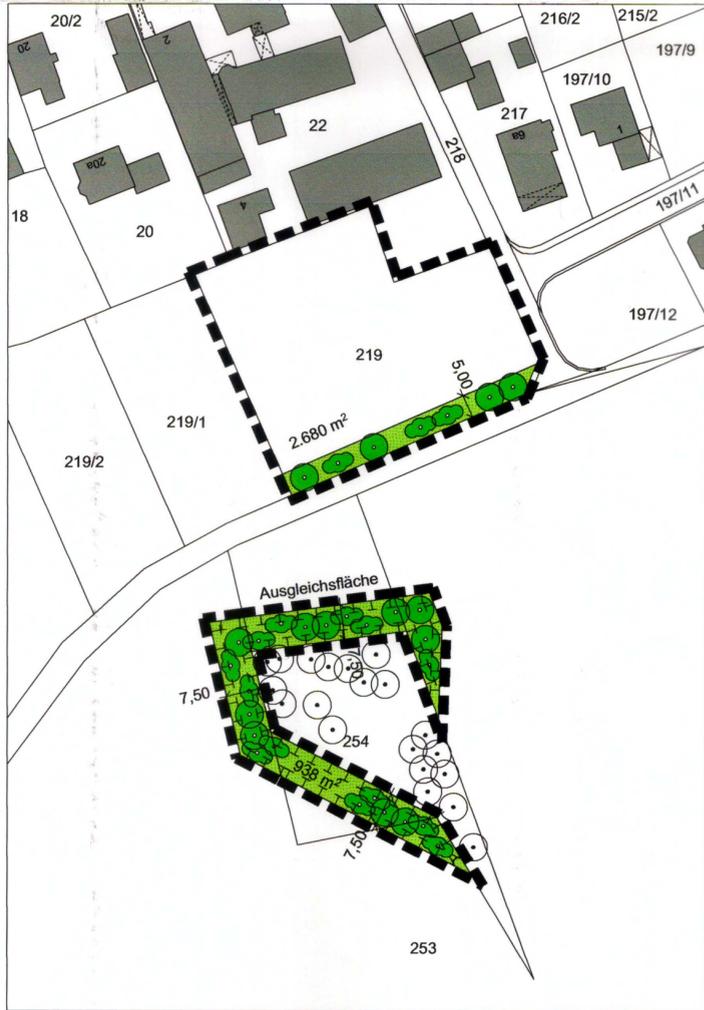
§ 1 Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wörnitzstein einbezogen. Die Planzeichnung legt dabei den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Donauwörth, den 15.04.2011

Armin Neudert
Oberbürgermeister



Planliche Festsetzungen

- Private Grünfläche
- Baum anpflanzen (gemäß Artenliste)
- Strauch anpflanzen (gemäß Artenliste)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

Planliche Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude
- Flurnummer
- Bestandsbaum

Hinweise

1) In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und ein tierhaltender Betrieb. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchswirkungen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im ausgewiesenen Geltungsbereich zu dulden.

2) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen inkl. Angaben zu Erschließung, Stellplätzen und Gehölzpflanzungen (inkl. Arten und Pflanzqualität), Einfriedung, Belagswahl sowie Entwässerung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

3) Es sind ausschließlich standortheimische, ungeschnittene Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

4) Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Begründung

1. Ausgangslage

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Donauwörth (genehmigt gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 07.08.2001, Gz. 420-4621.174/8; geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 21.01.2004, Gz. 420-4621.174/9) ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Grundstück mit der Fl.Nr. 219 Gemarkung Wörnitzstein) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Norden grenzt der Geltungsbereich an das Dorfgebiet des Stadtteils Wörnitzstein, nach Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandfeld, östliche Ortsweiterung“, sowie nach Süden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft. Für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ein Ausgleich auf den Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummern 253 und 254, jeweils Gemarkung Wörnitzstein, vorgesehen. Im FNP sind beide Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück mit der Flurnummer 254, Gemarkung Wörnitzstein, hat zusätzlich, gemäß FNP, eine zu erhaltende prägende Baumgruppe. Das Planungsgebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

2. Veranlassung

Ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines einstöckigen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garagen, Stall- und Lagergebäude wurde bei der Stadt Donauwörth als untere Bauaufsichtsbehörde gestellt. Da sich das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, wurde das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Nördlingen (AELF) um Stellungnahme gebeten. Gemäß dem Schreiben des AELF vom 09.10.2009 (Gz. L3-7207) liegt keine Landwirtschaft im Sinn von § 201 BauGB vor; die Voraussetzungen für eine Privilegierung werden zum jetzigen Zeitpunkt als nicht erfüllt angesehen. Nach Einschätzung des AELF werden keine anderen landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Bauvorhaben mehr als bisher eingeschränkt werden, daher kann eine Genehmigungsfähigkeit durch eine Einbeziehungssatzung geschaffen werden.

3. Grünordnung, Eingriff und Ausgleich

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach ist eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Der zu überplanende Bereich liegt am südwestlichen Ortsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung analog zum bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde für den geplanten Eingriff erarbeitet (siehe Anlage).

4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (im vereinfachten Verfahren) nicht erforderlich. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange) wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird.

Donauwörth, den 15.04.2011

Armin Neudert
Oberbürgermeister



Anlage zur Begründung

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Geltungsbereich Gesamtfläche 2.680 m²

Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit Festlegung der Kategorien
Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegene Fläche (Fl.Nr. 219 Gemarkung Wörnitzstein) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland, bei dreibis viermaliger Mahd pro Jahr, verwendet. Konkret wird die Bedeutung der Schutzgüter im Bestand wie folgt eingestuft:

- Arten und Lebensräume: Intensiv genutztes Grünland; Kategorie I, oben
- Boden: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs; Kategorie II, unten
- Wasser: intakter Grundwasserstand, Eintragsrisiko Nährstoffe; Kategorie II, unten
- Klima und Luft: Ortsrandbereich, gut durchlüftet; Kategorie I, oben
- Landschaftsbild: Ortsrandbereich, nicht begrünt; Kategorie I

Biotopie gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird daher in die Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, oberer Wert eingestuft.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Der Geltungsbereich ist im Bestand nicht versiegelt. In der Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgesetzt. Da die umliegenden Grundstücke weiträumig bebaut sind, ist gem. § 34 BauGB im Planungsgebiet eine Überschreitung einer GRZ von 0,35 nicht zu erwarten, so dass insgesamt von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad (Typ B) auszugehen ist. Damit ergibt sich eine Beeinträchtigungsintensität der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,5 (Feld B I).

Vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung sind folgende Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter vorgesehen:

- Arten und Lebensräume: (Abzug: -0,05)
Ausgleich im räumlichen Zusammenhang, Sicherung von ausreichend unversiegelter Flächen auf dem Grundstücks durch Einstufung nach § 34 BauGB (Einfügen in Umgebung)
- Klima und Luft: (Abzug: -0,05)
Sicherung unversiegelter Freiflächen und Eingrünung
- Landschaftsbild: (Abzug: -0,05)
Ortsrandeingrünung

Gesamtanzug: -0,15

Ermittlung des Berechnungsfaktors

Entsprechend der Einstufung des Planungsgebiets in die Kategorie I, der Eingriffsschwere in Typ B und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt:

Maximalfaktor bei Kategorie B I	0,5
Abzug - Arten und Lebensräume	-0,05
Abzug - Klima und Luft	-0,05
Abzug - Landschaftsbild	-0,05
Anzuwendender Kompensationsfaktor	0,35

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die durch die Bebauung des einbeziehungsbereichenden Grundstücks entstehenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Eingriffe werden hauptsächlich in der Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen bestehen und damit in der Verkleinerung von Lebensraum für Vegetation und Fauna mit allen seinen negativen Auswirkungen. Der aus den Eingriffen resultierende erforderliche Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt:

Planungsgebiet 2.680 m ²	0,35
Anzuwendender Kompensationsfaktor	0,35
Ausgleichsbedarf (2.680 m ² x 0,35)	938 m ²

Erbringung des Ausgleichs

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe kann im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 253 und 254, jeweils Gemarkung Wörnitzstein, soll als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz gestaltet werden, um inmitten der intensiven Grünland- bzw. Ackerflächen und etwas abseits des Siedlungsgebiets einen artenreichen Lebensraum zu entwickeln. Das Feldgehölz soll durch offene Wiesenbereiche bzw. Einzelpflanzungen aufgelockert werden. Eine bereits vorhandene Gehölzgruppe bildet die Grundlage und wird durch die Ausgleichsfläche ergänzt. Die Ausgleichsfläche soll daher als extensive Wiese und artenreiche Gehölzpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt und extensiv gepflegt werden. Bei der Bepflanzung sollen nachfolgende Artenlisten vorrangig verwendet werden.

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Fraxinus excelsior Gemeine Esche
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Sorbus torminalis Elsbeere

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corulus avellana Hasel
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Daphne mezereum Seidelbast
- Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenrosche
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Stadt Donauwörth, 10.12.2009
Fassung vom 15.04.2011

Verfahrensvermerke

1) Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Fl.Nr. 219 Gemarkung Wörnitzstein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 23.07.2010 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth bekannt gemacht.

Donauwörth, den 26.07.2010

Armin Neudert
Oberbürgermeister

2) Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 15.07.2010 beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme für den Entwurf der Einbeziehungssatzung - bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - sowie der Begründung zu geben. Dabei wurde die Hinweispflicht gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 berücksichtigt.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02.08.2010 bis 03.09.2010 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Donauwörth, den 06.09.2010

Armin Neudert
Oberbürgermeister

3) Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in der Sitzung vom 15.07.2010 beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 den betroffenen Behörden und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme für den Entwurf der Einbeziehungssatzung - bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - sowie der Begründung zu geben.

Die Stadt Donauwörth hat die Untere Naturschutzbehörde, die Immissionschutzbehörde (beide Landratsamt Donau-Ries), das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Nördlingen, den Landesbund für Vogelschutz und den Bund Naturschutz in Bayern e. V. mit Schreiben vom 16.07.2010 um Stellungnahme gebeten.

Die betroffenen Behörden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 03.09.2010 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Donauwörth, den 06.09.2010

Armin Neudert
Oberbürgermeister

4) Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat die vorgebrachten Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 09.12.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Donauwörth, den 10.12.2010

Armin Neudert
Oberbürgermeister

5) Die Einbeziehungssatzung - bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - wurde am 09.12.2010 vom Stadtrat der Stadt Donauwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Donauwörth am 09.12.2010 gebilligt.

Donauwörth, den 10.12.2010

Armin Neudert
Oberbürgermeister

6) Der Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Stelle, bei welcher die Einbeziehungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 15.04.2011 im Amtsblatt der Stadt Donauwörth ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 15.04.2011 in Kraft getreten.

Donauwörth, den 18.04.2011

Armin Neudert
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
donauwörth

Große Kreisstadt Donauwörth
Einbeziehungssatzung "Faulenbachweg"
für das Grundstück mit der Flurnummer 219 Gemarkung Wörnitzstein

Änderungen

12.01.2011	Einarbeitung der Anregungen der Bürger und TöB	Fis

Datum: 10.12.2009
Fassung vom 15.04.2011

Planung: Stadt Donauwörth
Stadtbauamt

Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
Tel. 0906 789 0

M 1/1000