

GEMEINDE FREMDINGEN

Kirchberg 1
86742 Fremdingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HARTFELD“ ENSLINGEN 1. ÄNDERUNG

Bestandteile der 1. Änderung der
Einbeziehungssatzung sind:

- A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- B LAGEPLAN / PLANZEICHNUNG
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNG

Entwurf vom 24.01.2024
zuletzt geändert am 26.03.2024

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Präambel.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	In-Kraft-Treten.....	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Zulässigkeit von Vorhaben	3
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	3
3	Hinweise	4
3.1	Immissionen	4
3.2	Altlasten.....	4
3.3	Bodenschutz	4
3.4	Denkmalschutz.....	5
3.5	Belange des Brandschutzes	5
3.6	Wasserwirtschaftliche Belange	5
3.6.1	Grundwasser/Schichtenwasser.....	5
3.6.2	Drainagen.....	5
3.6.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	5
3.6.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	6
3.6.5	Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage	6
3.7	Versorgungsleitungen	6
B	LAGEPLAN / PLANZEICHNUNG 1:1000	7
C	VERFAHRENSVERMERKE	8
1	Aufstellungsbeschluss	8
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	8
3	Satzungsbeschluss.....	8
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	8
5	In-Kraft-Treten.....	8
D	BEGRÜNDUNG	9
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	9
2	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	9
3	Planungsrechtliche Situation.....	10
4	Begründung zu den geänderten Festsetzungen.....	10

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Gemeinde Fremdingen, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) die **Einbeziehungssatzung „Hartfeld“ 1. Änderung**.

Die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die Planzeichnung ist von der Änderung nicht betroffen und gilt unverändert.

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

1.2 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Die Außenbereichsflächen werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Der Lageplan vom 9. Februar 1999 ist Bestandteil dieser Satzung.

2.2 Zulässigkeit von Vorhaben

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 bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

2.3 Gestaltung der Gebäude

In der Einbeziehungssatzung werden für Wohngebäude folgende Festsetzungen getroffen:

- **II = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß**
- **Dachneigung 12° - 48°**

3 Hinweise

3.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3.4 Denkmalschutz

Südöstlich des Geltungsbereiches in ca. 130 m Entfernung befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7028-0045 „Siedlung der Bronzezeit“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen.

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

3.6 Wasserwirtschaftliche Belange

3.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

3.6.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

3.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

3.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

3.7 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Der Schutzabstand ist von der Bauherrschaft eigenverantwortlich und rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.

B LAGEPLAN / PLANZEICHNUNG 1:1000

Lageplan vom 09.02.1999, rechtskräftig seit 30.09.1999 (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 21)



Einbeziehungssatzung "Hartfeld" im Ortsteil & Gersingen
Teil 2.
Enslingen

9.2.99

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Fremdingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **24.01.2024** beschlossen, die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Hartfeld“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.02.2024 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **24.01.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **03.02.2024 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Fremdingen hat mit Beschluss vom **26.03.2024** die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Hartfeld“ in der Fassung vom **24.01.2024, zuletzt geändert am 26.03.2024** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fremdingen, den **27.03.2024**

.....
Merk, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung der Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **26.03.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fremdingen, den **27.03.2024**

.....
Merk, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Fremdingen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fremdingen, den

.....
Merk, 1. Bürgermeister (Siegel)

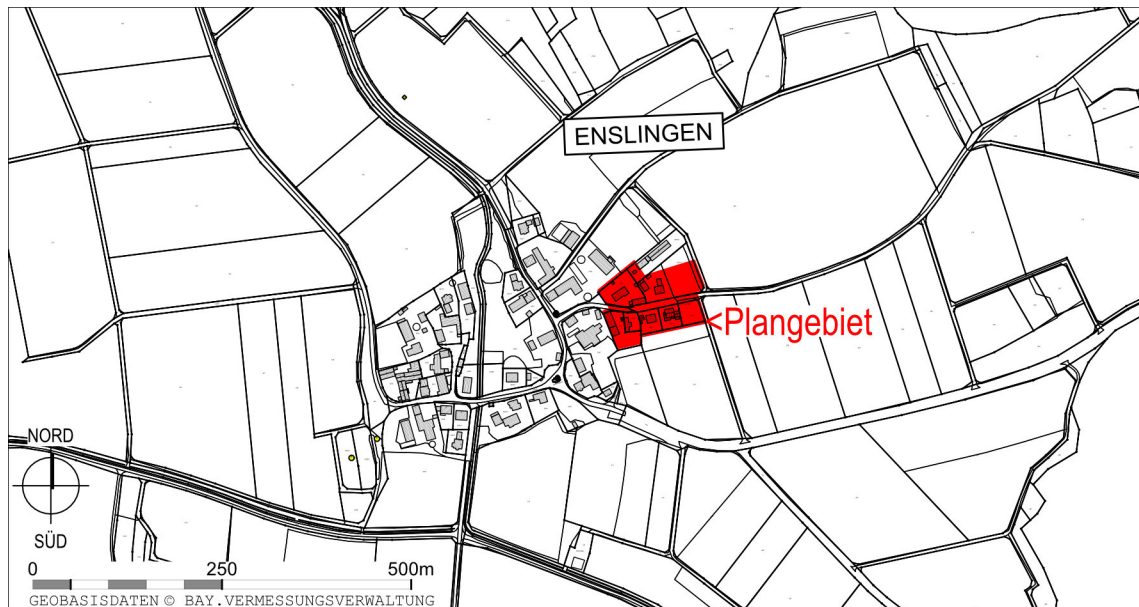
D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für einen Teilbereich der 1999 in Kraft getretenen Einbeziehungssatzung wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine abweichende Gestaltung der Gebäude und eine damit einhergehende Nachverdichtung in die Höhe gestellt.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Einbeziehungssatzung insgesamt zu ändern, um die notwendigen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Die Gemeinde ist bereit, durch die der Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen, von denen letztendlich alle Grundstücke im Geltungsbereich profitieren.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteiles Enslingen. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Die Änderung der Einbeziehungssatzung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Diese Vorgehensweise kommt gem. KRAUTZBERGER (2019): BauGB Kommentar, Band II, §13a Rn. 32 auch für Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in Betracht.

1. Der Geltungsbereich der Änderung der Einbeziehungssatzung umfasst 861 m² sodass der Schwellenwert der „zulässigen Grundfläche“ nach des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m² in der Folge nicht überschritten werden kann.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung durch die Erhöhung der Geschossigkeit handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieser Einbeziehungssatzung erfolgt somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fremdingen stellt im betreffenden Bereich ein Dorfgebiet dar, sodass die Planung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist.



4 Begründung zu den geänderten Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Geschossigkeit von II= I+D wird geändert auf II. Damit soll eine Nachverdichtung in die Höhe und somit ein besser nutzbares Gebäudevolumen ermöglicht werden. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich und erforderlich, denn der Gesetzgeber fordert die Kommunen auf gem. § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Dies beinhaltet gem. § 13a Abs.1 BauGB auch die Nachverdichtung. Diese erfolgt jedoch nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe, sodass die hier vorliegende Änderung den Vorgaben des Gesetzgebers entspricht.

In diesem Zusammenhang wird auch die Spanne der zulässigen Dachneigung angepasst.