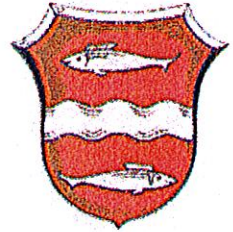


MARKT FISCHACH



Der Markt Fischach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270) folgende:

Satzung des Marktes Fischach über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aretsried (Einbeziehungssatzung „Am Lohfeld“)

§ 1 Inhalt der Satzung

Die Grundstücke Flur-Nrn. 157 (Tfl. von ca. 1.200 m²) und 158 der Gemarkung Aretsried werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aretsried (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Beigefügt ist die Begründung vom 28. November 2006.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine zulässige max. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

§ 4 Einzelne Festsetzungen

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Die Hauptfirstrichtung hat giebelständig zur Straße „Am Lohfeld“ zu verlaufen.

Dachform und Dachneigung haben sich an der bestehenden Wohnbebauung zu orientieren.

Zulässig ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten.

§ 5 Grünordnung

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3.

Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 158 errechnet sich daher ein Ausgleich von 480 m² (abzgl. Gerätehütte); für die Teilfläche der Flur-Nr. 157, die sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet errechnet sich ein Ausgleich von 270 m² (abzgl. Fahrsilo). Somit errechnet sich insgesamt ein Ausgleich von 750 m².

Dieser Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nr. 782/11 der Gemarkung Aretsried. Hier wird ein 8 m breiter Uferstreifen entlang der Schmutter als extensiv genutzter Grüngürtel vorgehalten.

Auf diesem Grüngürtel gilt ein Verzicht auf Gülleausbringung, jeglichen Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel. Weiter muss die Bewirtschaftung dahingehend eingeschränkt werden, als dass die Schnittzeiten wie folgt beschränkt werden: zweimalige Mahd, wobei die erste Mahd nach dem 1. Juli und die zweite Mahd nach dem 15. Oktober erfolgen muss. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Diese ökologische Ausgleichsfläche muss binnen 6 Monaten nach Rechtskraft dieser Satzung nachgewiesen werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hält sich die Möglichkeit offen, dieses Pflegekonzept zu ändern, wenn ein geänderter Bedarf in diesem Bereich erkennbar ist. Des Weiteren muss bei der Pflege der Ausgleichsfläche berücksichtigt werden, dass Biberaktivitäten möglich sind. Aus diesem Grund, ist vor dem Befahren der Uferbereich auf Schäden zu prüfen.

Zusätzlich zu diesen Ausgleichsmaßnahmen muss – bei Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück – noch eine Ortsrandeingrünung gepflanzt werden. Hierbei handelt sich um einen 5 Meter breiten Grüngürtel zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Form einer zweireihigen Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen im Nordosten, im Südosten sowie im Südwesten der Grundstücke. Auf die nachfolgende Artenliste wird hierzu verwiesen.

Zusätzlich erforderlich ist die Pflanzung eines Baums I. Wuchsklasse je Wohneinheit, möglichst entlang der Straße (Hausbaum) oder innerhalb der Ortsrandeingrünung.

Liste der standortheimischen Vegetation

24s

Im Bereich Aretsried

Zum Vorhaben Einbeziehungssatzung „Am Lohfeld“

PNV – Nr. 24s: Hainsimsen - Buchenwald

<u>Bäume I. Wuchsklasse</u> (Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 10-12 cm)	<u>Sträucher</u> (2mal verpflanzt, 60-100 cm)
Rot-Buche - <i>Fagus sylvatica</i>	Faulbaum - <i>Rhamnus frangula</i>
Sand-Birke - <i>Betula pendula</i> Stiel-Eiche - <i>Quercus robur</i> Zusätzlich möglich: Acer platanoides – Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn Tilia cordata – Winter-Linde	Traubenholunder - <i>Sambucus racemosa</i> Salweide - <i>Salix caprea</i> Weißdorn – <i>Crataegus monogyna</i> (Feuerbrand !) Haselnuss - <i>Corylus avellana</i> Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i> Schlehe - <i>Prunus spinosa</i> Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaea</i> Roter Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>
<u>Bäume II. Wuchsklasse</u> (Heister 2 x v, 175-200 cm) Eberesche - <i>Sorbus aucuparia</i> Zitter-Pappel – <i>Populus tremula</i>	Zusätzlich möglich: Hunds-Rose – <i>Rosa canina</i>
Zusätzlich möglich: Feld-Ahorn - <i>Acer campestre</i> Hainbuche – <i>Carpinus betulus</i> Vogel-Kirsche – <i>Prunus avium</i> Obstbaum als Hochstamm	Zaun-Rose – <i>Rosa rubiginosa</i> Schwarzer Holunder – <i>Sambucus nigra</i>

§ 6 Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

§ 7 Hinweise

Archäologische Funde sind meldepflichtig.

Alle Beobachtungen und Funde (Auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Während des Baus können Schichtenwässer bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.

Infolge Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die öffentliche Entwässerungseinrichtung in diesem Bereich kann ein hundertjähriges Regenereignis nicht aufnehmen, so dass die Bauwerber hier für geeigneten Objektschutz Sorge tragen müssen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. private Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Seitens der Bauwerber ist dafür Sorge zu tragen, dass durch diese Objektschutzmaßnahmen, die bereits vorhandene Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

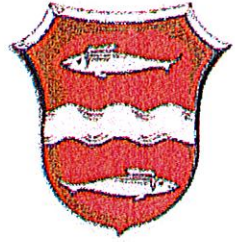
Fischach, 20. Dezember 2006

MARKT FISCHACH

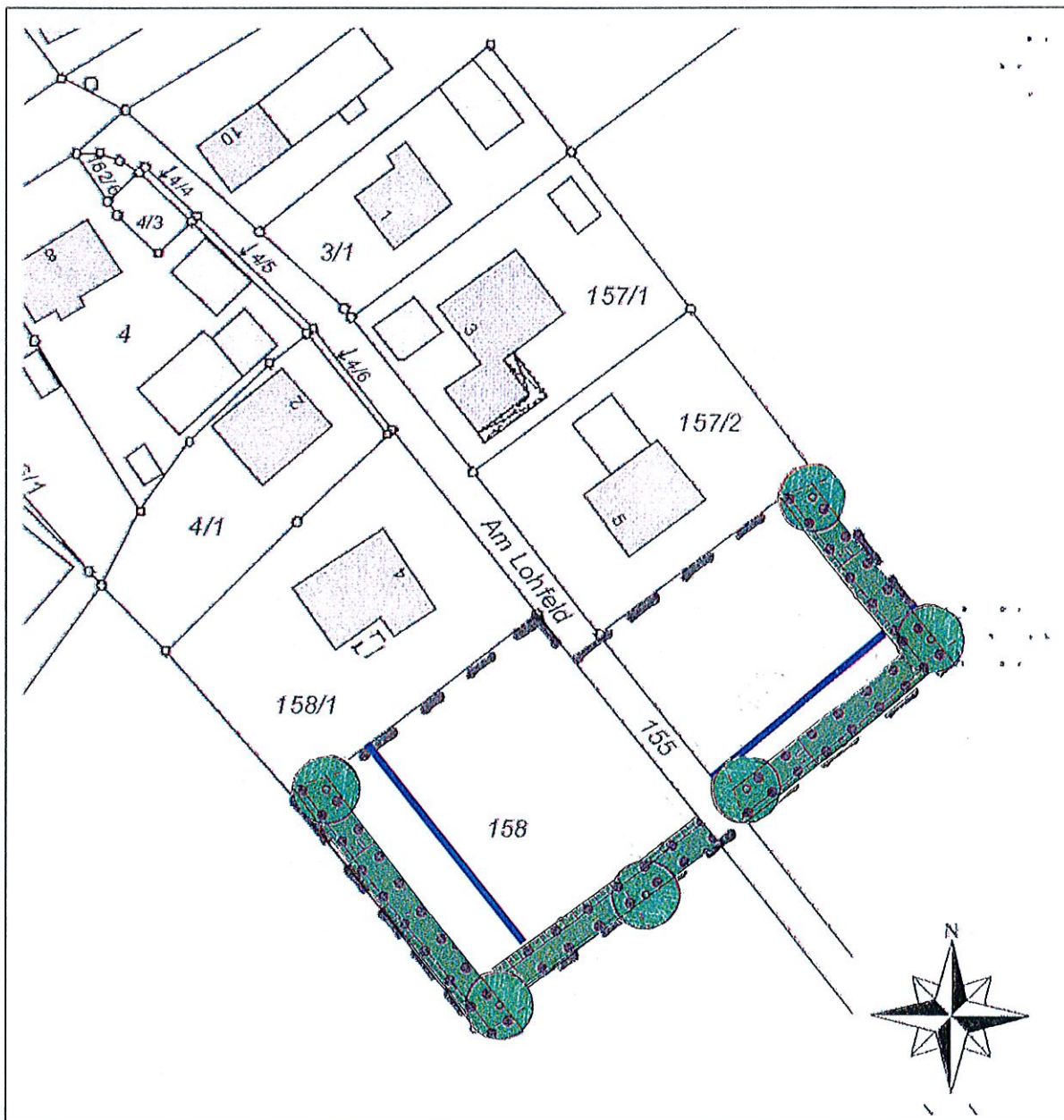

Fischer

1. Bürgermeister





Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung „Am Lohfeld“ in Aretsried



Maßstab: M = 1 : 1.000

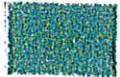
Legende:



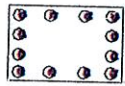
Grenze des Geltungsbereiches



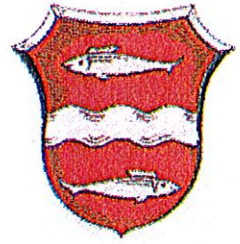
Baugrenze



Private Grünfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern

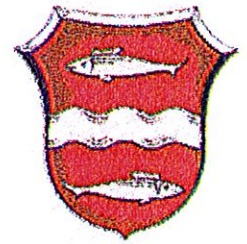


Lageplan zur Darstellung der Ausgleichsfläche



Legende:

 Umgriff der Ausgleichsfläche



Begründung zur Satzung

1. Veranlassung

Die Eigentümer der Flur-Nrn. 158 sowie 157 (Teilfläche) beabsichtigen am südöstlichen Ortsrand von Aretsried in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung noch eine Wohnbebauung zu errichten. Diese bietet sich an, da durch diese Einbeziehungssatzung das Ortsende – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – die Ortsrandeingrünung erhält.

2. Lage im Raum

Die Grundstücke nordöstlich und südwestlich der Straße „Am Lohfeld“ schließen an die bestehende Bebauung an. Das Gelände steigt leicht an. Nach dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung steigt das Gelände stark an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im südwestlichen Teil (Flur-Nr. 158) als Mischgebiet dargestellt. Die in diesem Bereich tatsächliche Nutzung ist jedoch Wohnbaufläche. Landwirtschaften, die zu berücksichtigen wären, sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass eine Mischfläche in dieser Einbeziehungssatzung nicht notwendig ist.

Die Fläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist als Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

4. Verkehrserschließung

Über die Straße „Am Lohfeld“, die bis in den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hinein ausgebaut ist und danach als ausreichend breiter Feldweg weiterführt, sind die Grundstücke ausreichend erschlossen.

5. Wasserversorgung

Bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude wird die Wasserversorgung durch den Zweckverband Staudenwasserversorgung hergestellt.

6. Abwasserentsorgung

Bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude wird die Abwasserentsorgung durch den Markt Fischach hergestellt.

7. Grünordnung

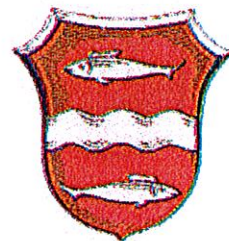
Diese Satzung ist von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) ausgenommen.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine nennenswerten Grünbestände zu erfassen. Es liegt keine Schützwürdigkeit der Flora und Fauna vor. Bereits jetzt werden Bereiche hiervon mit Fahrhilfen und Gerätehütte sowie als Holzlagerplatz und Kleingarten genutzt. Insofern hält sich der Eingriff in die Natur stark in Grenzen, so dass ein Ausgleichsfaktor von 0,3 vertretbar ist. Im Zuge der Bebauung werden diese bestehenden Anlagen Zug um Zug entfernt.

Einer der Grundstückseigentümer kann ein landwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich direkt an der Schmutter als Ausgleichsfläche anbieten. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eignet sich dieses Grundstück als ökologische Ausgleichsfläche. Hier kann ein 8 m breiter Uferstreifen naturnah gestaltet werden und so einen Lebensraum für Flora und Fauna bieten. Die entsprechende Teilfläche befindet sich sowohl im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ wie auch innerhalb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

8. Vereinfachtes Verfahren

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung nicht verändert. Auch ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen ebenfalls nicht vor. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.



Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Fischach hat in der Sitzung vom 25. April 2006 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Lohfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. November 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25. April 2006 wurde mit Festsetzungen und Begründung gemäß § 13 BauGB mit Schreiben vom 3. Mai 2006 den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 9. Juni 2006 vorgelegt.

Der geänderte Entwurf wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Fischach vom 29. November 2006 gebilligt und dann mit Schreiben vom 30. November 2006 den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit erneut mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15. Dezember 2006 vorgelegt.

Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19. Dezember 2006 die Einbeziehungssatzung „Am Lohfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28. November 2006 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Dezember 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Fischach, 22. Dezember 2006

MARKT FISCHACH


Fischer
1. Bürgermeister

