

Satzung der Stadt Burglengenfeld über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Burglengenfeld

Bereich: Lanzenried

Begründung

- 1.) Mit dem Erlass der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungsantrag) wird eine Teilläche aus der Flurnummer 9 der Gemarkung Lanzenried in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer geordneten städtebaulichen Ortsabrundung.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- 2.) Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes.
- 3.) Die Einbeziehung ist sinnvoll und zielführend, da das Grundstück unmittelbar an der bestehenden Dorfstraße am direkten Anschluss des Dorfes Lanzenried liegt. Diese ist in dem Bereich bereits einseitig bebaut, was zu keinen weiteren Straßenerschließungskosten führen wird. Die Hinzunahme der beiden Parzellen bewirkt zudem eine sinnvolle Arrondierung des Dorfbildes.
Die Wasser- und Abwassererschließung ist für den Ortsteil Lanzenried durch die neue Abwasserkanalisation sichergestellt. Die Baulanderschließung ist mit geringem Aufwand herstellbar und bietet sich als Dorfabrundung städtebaulich an.
- 4.) Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

In Anwendung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist das betroffene Gebiet der Kategorie 1 (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) zuzuordnen. Auf Grund der niedrigen Grundflächenzahl und dem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad entspricht die Eingriffsschwere Typ B. Als Ausgleichsfaktor (0,2 – 0,5) wird ein Faktor von 0,20 angesetzt, da die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung den Grad der Versiegelung so niedrig wie möglich halten und außerdem Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken vorsehen. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erbracht werden, werden bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 auf der Parzelle 1 218 m² und auf der Parzelle 2 287 m² erforderlich.

Parzelle 1 Grundstücksgröße $1307 \text{ m}^2 / 1,2 = 218 \text{ m}^2$

Parzelle 2 Grundstücksgröße $1721 \text{ m}^2 / 1,2 = 287 \text{ m}^2$

Ein Vorschlag für die Ausgleichsmaßnahmen ist in den Planunterlagen enthalten.

Sofern die Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen geschaffen werden, ist für die Parzelle 1 ein Ausgleichsbedarf von 261 m² und für die Parzelle 2 ein Ausgleichsbedarf von 344 m² erforderlich.

Parzelle 1 Grundstücksgröße $1307 \text{ m}^2 \times 0,2 = 261 \text{ m}^2$

Parzelle 2 Grundstücksgröße $1721 \text{ m}^2 \times 0,2 = 344 \text{ m}^2$

Kompensationsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauwerber anteilig und auf dessen Kosten auf dem Baugrundstück bzw. anderen Flächen zu erstellen. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ausgabe Januar 2003 abzustimmen.

6.) Die Einbeziehungssatzung regelt nur die städtebauliche Bebaubarkeit der Grundstücke.

Erschließungsleitungen sind vorhanden, die ordnungsgemäße Ausführung möglicher fehlender Anschlussleitungen sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bei Vorliegen der städtebaulichen und der erschließungstechnischen Bebaubarkeit der Grundstücke der Einbeziehungssatzung sind die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Kanalisation und Wasserversorgung fällig und werden mit Bescheid festgesetzt.

Die Beitragssätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabensatzung.

Aufgestellt: Burglengenfeld,

**Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld**



Fabian Biersack, Dipl. Ing.(FH)