

Entwurf

Die Gemeinde Boos 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. 23 der Bay. Gemeindeordnung (GO), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Einbeziehungssatzung „Illerweg“ in der Gemarkung Boos:

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

- (1) In dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Boos westlich Anwesen Illerweg 1 und 3 wird eine Außenbereichsgrundstücksfläche nahe des Illerwegs für Bebauung einbezogen. Die genaue Begrenzung des einbezogenen Außenbereichs ist in beiliegendem Lageplan eingezeichnet. Dieser Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Satzung. Es handelt sich hierbei um die östliche Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 64/1, Gemarkung Boos mit rund 800 m².
- (2) Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem von der Verwaltungsgemeinschaft Boos ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom *****.2024 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom *****.2024 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 Baugrenze sind nur Wohngebäude bis maximal zweigeschossiger Bauweise (II), mind. 25° Dachneigung, max. 45° Dachneigung und Dachform Walmdach in roter Ziegeleindeckung, zulässig. Ein mögliches ausbaubares Dachgeschoss darf kein eigenes Vollgeschoß darstellen. Dachaufbauten sind nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zugelassen. Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Auf Garagen ist eine Dachform zugelassen, welche nicht steiler als das Hauptgebäude ist.
 - Das Gebäude darf an seiner Firsthöhe (FH) nicht höher als 575,00 m üNN aufweisen.
 - Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
 - Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf grundsätzlich nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf den Grundstücken 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. Zu berücksichtigen ist zudem das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“.

- Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- Die Erschließungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten durch die Bauwerber bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:
Außerhalb des Baufensters ist eine angemessene Anpflanzung in einer Breite von mindestens 3 m mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten vorzusehen. Als Richtlinie ist hier vorrangig die in Anlage 1 beigefügte Pflanzliste des Landkreises Unterallgäu heranzuziehen. Die Bepflanzung ist im Zeitraum von 2 Jahren nach Baubeginn verbindlich herzustellen. 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.

Boos,

.....
Gemeinde Boos / 1. Bürgermeister

Begründung

1. Ausgangsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 800 m² große Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Planbereich umfasst die östliche Teilfläche der Fl.Nr. 64/1 der Gemarkung Boos.

Der Einbeziehungsbereich grenzt im Süden an bereits genehmigte Wohnbaufläche und im Osten an bereits bestehende Wohnbebauung an, im Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche und im Norden ein beschränkt öffentlicher Gemeindeweg.

1.2 Geltende Planungen

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

Das zur Bebauung stehende Grundstück soll mit einem Wohnhaus nutzbar gemacht werden.

2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 800 m² große, aktuell 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. Die Gemeinde hat diesbezüglich auch Vorgaben getroffen, die einer ortsüblichen Bebauung gestalterisch ein Einfügen gewährleisten soll (max. Firsthöhe (FH), Geschoßigkeit, Dachform und -neigungen).

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 eines Wohnhauses 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 aufgrund der örtlichen Geologie flächenmäßig nur bedingt versickerungsfähig. 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. Da im betreffenden Bereich die Bodenverhältnisse sehr lehmhaltigen Boden zwischen 2 und 15 m Tiefe oftmals aufweisen, ist eine punktuelle Einleitung i.d.R. die einzige Möglichkeit, das Niederschlagswasser abzuleiten. Notwendige Genehmigungen sind vom Bauwerber im eigenen Verfahren und unter Vorlage der notwendigen Unterlagen selbst zu beantragen.

4. Erschließung

Das geplante Baugrundstück verfügt über keinen eigenen Hausanschluss und keinen eigenen Wasserleitungsanschluss. Die Gemeinde legt in Absprache mit dem Bauwerber am nächstgelegenen Punkt die Versorgungsanschlussleitungen auf dessen Kosten. Diese Kosten sind mittels entsprechender Vereinbarung vor Erreichen der Rechtskraft dieser Einbeziehungssatzung sicherzustellen. Die Gemeinde legt dabei die Dimensionierung und notwendige Anzahl von Hydranten/Schieber fest. Die Herstellungskosten für diese Leitungen im privaten Grund sind durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Die Zufahrt erfolgt über einen gemeindlich vorhandenen Illerweg bzw. das Bestandsgrundstück. Evtl. notwendige Dienstbarkeiten sind auf Kosten des Bauwerbers zu veranlassen.

5. Brandschutz

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

Boos, den2024

Verfahrensvermerke

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Boos hat in seiner öffentlichen Sitzung am ***** beschlossen, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Illerweg“ Fl.Nr. 64/1 Tfl, Gem. Boos aufzustellen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

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

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. mit § 3 Abs. 1 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. 1 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 Boos beschloss am ***** die Einbeziehungssatzung mit Begründung samt abgewogenen Ergänzungen in der Fassung vom ***** , 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.

Boos,

.....

Gemeinde Boos / 1. Bürgermeister