Gemeinde Waidhofen

Einbeziehungssatzung
(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Ortsteil Diepoltshofen

„Diepoltshofen-Strobenrieder Straße“



Geltungsbereich Einbeziehungssatzung (Entwurf Fassung vom 09.02.2021)

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Diepoltshofen-Strobenrieder Straße“

(Gemeinderatsbeschluss vom 22.09.2020-TOP 4)

Die Gemeinde Waidhofen erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

zur Einbeziehung des Grundstückes Flurnummer 193/5 der Gemarkung Diepoltshofen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diepoltshofen unter der Bezeichnung

„Diepoltshofen-Strobenrieder Straße“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.
Der Lageplan vom 12.10.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Satzung nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

§ 4 Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Grundstück FlNr. 193/5 der Gemarkung Diepoltshofen) ist entlang der Ortsrandeingrünung eine Baugrenze festgesetzt, die im Norden in einem Abstand von 5 m und im Osten in einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze verläuft.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich sind im nördlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung entlang der Grundstücksgrenze Ortsrandeingrünungen in einer Tiefe von vier Metern im Norden und von fünf Metern im Osten vorzusehen.
Mindestens 60 % der Fläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind nur gebietseigene Gehölze und Saaten zulässig. Dies ist durch die Vorlage entsprechender Zertifikate nachzuweisen.
Zusätzlich sind unter Einhaltung der gesetzlichen Pflanzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken insgesamt 5 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Bebauung des Grundstückes durchzuführen.
Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlichen Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 7 Verfahrensvermerke

a) Beschlussfassung über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung am 22.09.2020.
b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2020 bis 08.01.2021.
c) Nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 15.03.2021 bis 31.03.2021.
d) Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB bis 31.03.2021.
e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 08.04.2021.
f) Ausfertigung der Satzung:

Gemeinde Waidhofen, den 29. April 2021 (Siegel)

Fuchs
Erster Bürgermeister

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30. April 2021
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Waidhofen, den 30. April 2021 (Siegel)

Fuchs
Erster Bürgermeister

Begründung

Die Gemeinde Waidhofen stellt für das im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellte Grundstücke FlNr. 193/5 der Gemarkung Diepoltshofen eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf.
Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung soll eine Bebauung des Grundstückes mit einem Einzelhaus einschließlich Garage und untergeordnete Nebengebäude ermöglicht werden.
Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und analog der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Von einer expliziten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Ausnahme Ortsrandeingrünung in einer Tiefe von vier bzw. fünf Metern) in der Satzung wird abgesehen.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)
Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Hinweis (Immissionsschutz):
Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Einbeziehungssatzung folgende Stellungnahme vom 27.01.2021 vorgebracht:

„Beurteilungsgrundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Diepoltshofen-Strobenrieder Straße" der Gemeinde Waidhofen, OT Diepoltshofen, ist die DIN-Norm 18005-1 (Juli 2002) Schallschutz im Städtebau. lm Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sind die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel der entsprechenden Bauflächen angegeben.
Für das im FNP der Gemeinde als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellte Grundstück FlNr. 193/5 der Gemarkung Diepoltshofen soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und analog der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Dementsprechend gelten folgende Orientierungswerte als Beurteilungspegel:
Dorfgebiet (WA):
Tags (06:00 - 22:00 Uhr) 60 dB, nachts (06:00 - 22:00 Uhr) 50 dB (für Verkehr).
Dabei sollten die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Baufläche oder der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet bezogen werden.
Gemäß der Straßenverkehrszählung für den Streckenabschnitt der St 2045, Stand im Jahr 2015, wird folgendes durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) mit Anteil Schwerverkehr (SV) angegeben:
DTV (2015) 1334 Fahrzeuge, SV-Anteil 10,0 % tags, 3,0 % nachts.
Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrszunahme bis zum Planungshorizont (Jahr 2030), aufgeteilt in Kfz- und SV-Zahlen sowie für die Tages- und Nachtzeit, einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h, werden folgende Berechnungsdaten berücksichtigt:
DTV (2030) 1.458 Fahrzeuge, SV-Anteil 11,1 % tags, 4,3 % nachts.
Daraus ergeben sich folgende Beurteilungspegel an der Baugrenze:
Tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A).
Aus vorgenannten Daten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte für den jeweiligen

Beurteilungspegel, tags und nachts erheblich überschritten werden.
Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.
Die Anforderungen an ein gesundes Wohnen sind somit nicht gegeben.
Maßgebend für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist das Schreiben der Obersten Baubehörde im StMI, Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.2014, Az. IIB5-4641-002/10; hier insbesondere II. Nr. 4. (2), S. 23 und 24.
Nach Prüfung / Abwägung des aktiven Schallschutzes sind die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen.
Auch unter - der hilfsweisen - Heranziehung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sind erhebliche Überschreitungen festzustellen.
Die 16. BImSchV gilt nicht für den Fall der Planung eines Baugebiets an einer-bestehender Straße. Deren Grenzwerte sagen aber für ihren Anwendungsbereich - Bau oder wesentliche Änderung öffentlicher Straßen sowie Eisenbahnen und Straßenbahnen - aus, dass sie zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erforderlich sind und eingehalten werden müssen (§§ 41, 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG).
Diese Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein wichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Bei Planung und Abwägung sind deshalb die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls diese Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegelwerte einzuhalten.
In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert:

- Anordnung und Gliederung der Gebäude („Lärmschutzbebauung"), und / oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 T liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe")."

Schrobenhausen, 30. April 2021
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

(Siegel)

Gemeinde Waidhofen
Mitglied der Verwaltungs-
gemeinschaft Schrobenhausen

Fuchs
Erster Bürgermeister

(Bauamt/EAPL2005/6102.5 W/ES Diepoltshofen-Strobenrieder Straße – Satzung § 34; F. 09.02.2021)

Einbeziehungssatzung
"Diepoltshofen-Strobenrieder Straße"

Planzeichnung Fassung 09.02.2021

Baugrenze/Norden
5 m zur
Grundstücksgrenze

Ortsrandeingrünung
Breite 4 m

Ortsrandeingrünung
Breite 5 m

Baugrenze/Osten
6 m zur
Grundstücksgrenze

193/5
193/3
193/4
193/1
190/1
197/3
197
198/2
190/2
198/1
198/3
198
2/3
2/7
2/6
2/4
1/2
1/1
1
5
187/1
8/17
8/16
8/13
HsNr. 37
HsNr. 53
Strobenrieder Straße
38
39
40
41
45
47
49
49a
50
51
55
57
3
5
6

N

Maßstab 1:1000

Erstellt von: Wenger

09.02.2021

VGem Schrobenhausen

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV