

# Gemeinde Grainet



## Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>A.</b>	<b>Satzung</b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>C.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>8</b>
<b>D.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>9</b>

## A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

### Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“

#### § 1 Geltungsbereich

Eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 427 der Gemarkung Fürholz wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kurzsäge einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 25.06.2020 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen 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. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

#### § 3 Textliche Festsetzungen

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| (1) Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA)  |
| (2) Bauweise:                  | offene Bauweise  |
| (3) Baugrenze:                 | Wohngebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 a bzw. 1 b dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden.                                   |
| (4) Grenzabstände:             | allgemein Art. 6 BayBO<br>Einfriedungen mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze<br>Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze<br>Gewächse über 2,0 m mindesten 2,0 m zur Grundstücksgrenze |

#### (5) Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.

- Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern, Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dachrinnenwasser ist in den bestehenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1,50 m) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig. Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 5.3 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.

#### (5.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

#### (5.2) Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

#### (5.3) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

##### Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	Ulmus-Hybride
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

##### Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m

Wildobst:	
Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

## Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

## Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

## Obstbäume für private Flächen

## Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Materapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

## Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

## Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

§ 4  
Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Anlage 1

§ 5  
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den 24.7.2020



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Ortschaft Kurzsäge liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 427 der Gemarkung Fürholz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### 2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum von Grainet beträgt ca. 1,3 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südosten. Es erstreckt sich auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 427 der Gemarkung Fürholz. Es handelt sich um eine Gesamtläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup>, siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch bestehende Wohnbebauung
Im Westen:		durch die Gemeindestraße bzw. bestehende Wohnbebauung
Im Süden:		durch die Kreisstraße FRG 20
Im Osten:		durch landwirtschaftliche Nutzfläche

### 3. Erschließung

#### 3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Fl.Nr. 411 und die Kreisstraße FRG 20.

#### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet gesichert. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

#### 3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Grainet im Mischsystem angeschlossen. An das Mischsystem ist ausschließlich der Anschluss von Schmutzwasser erlaubt. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

### 3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

### 3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

## 4. Umweltschutz

### 4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rande des Ortsteils Kurzsäge in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Zentrum von Grainet.

Die Ortschaft Kurzsäge soll durch 2 Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,61 ha.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

#### Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

#### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.03.2015 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“ in der Fassung vom 28.04.2015 hat durch das Schreiben vom 02.06.2015 stattgefunden. Gleichzeitig fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“ in der Fassung vom 28.04.2015 vom 13.05.2015 bis 15.06.2015 statt.

### 3. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 19.08.2015 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.09.2015 bis 19.10.2015 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.09.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

### 4. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf in der Fassung vom 27.03.2020 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut vom 12.05.2020 bis 12.06.2020 ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.04.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 06.05.2020. bis 09.06.2020 die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum geänderten Satzungsentwurf gebeten.

### 5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 17.06.2020 den Satzungsentwurf als Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.7.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Grainet, den 24.7.2020



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



## D. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan M 1 : 1 000 vom 25.06.2020 mit Satzungsbereich
  - Anlage 2: Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan
  - Anlage 3: Lageplan M 1 : 2 000 Bestandsplan
  - Anlage 4: Topographische Karte M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet
  - Anlage 5: Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet
  - Anlage 6: Luftbild maßstabslos mit Hinweis auf Plangebiet
-











