

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG

ENTWICKLUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

für die Festlegung der Außenbereichsfläche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil Lindl



GEMEINDE DASING

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

- Auszug -

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB.

Neusäß, den 11.09.2018

geändert am



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Projekt-Nummer: 115649

F) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Dasing hat beschlossen nach § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Bau-recht für den Planbereich im Ortsteil Lindl zu schaffen. Gleichzeitig entsteht damit die Erschließungsbeitragspflicht für die erstmalige Herstellung der Waldstraße.

2. Vorgaben

2.1 Im Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Augsburg ist die Gemeinde Dasing als Kleinzentrum dargestellt und befindet sich zwischen den beiden Mittelzentren Friedberg und Aichach. Sie liegt in der äußeren Verdichtungszone der Stadt Augsburg sowie auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Augsburg – Friedberg – Dasing – Aichach“. Die Gemeinde Dasing ist folglich ein attraktiver Wohnort und hat einen dementsprechend hohen Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurde vom Regionalen Planungsverband ein Wohnungsbedarf von ca. 615 Wohneinheiten für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelt. Dieser Bedarf konnte bisher nicht gedeckt werden, weswegen die Neuausweisung von Wohnflächen dringend erforderlich ist.

2.2 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing ist die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt.

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich wird eine Satzung gemäß § 34 Abs 4 Nr. 2 aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung einer Entwicklungssatzung gem § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben:

- Vorhandene Bebauung im Außenbereich
- der Umgriff der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
- geordnete städtebauliche Entwicklung wird gesichert
- es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen, und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

3. Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Dasing liegt im Landkreis Aichach-Friedberg. Im Norden und Nordosten Grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Im Nordwesten, Westen und Südwesten ist das Baugebiet von Waldflächen umgeben. Südlich des Plangebiets befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Ankner.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Lage im Außenbereich
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem vorhandenen Raum Rechnung trägt.

4. Städtebauliche Ziele

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Lindl ist durch eine Nutzungsmischung von Wohnnutzung, landwirtschaftlicher Nutzung und gewerblicher Nutzung geprägt. Die überplante Fläche wird derzeit für gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke sowie für Wohnzwecke genutzt.

Als Maß der Bebauung werden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Damit besteht für die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Fläche weiterhin die Möglichkeit, dass sich neben Wohnbebauung auch Gewerbe im Ortsteil Lindl ansiedeln kann.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird eine offene Bebauung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Damit ist eine geordnete und verträgliche Entwicklung des Ortsteils Lindl gesichert und das bestehende Ortsbild bleibt erhalten.

Weitere Festsetzungen erfolgen hinsichtlich der allgemeinen Gestaltung und der Gestaltung der Dächer. Auch hier ist das Ziel das bestehende Ortsbild zu erhalten.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Norden und von Osten von der Waldstraße sowie im Südwesten von der Lindlstraße erschlossen. Die Waldstraße wird im Zuge der Aufstellung der Entwicklungssatzung erstmals wieder hergestellt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen, so dass anfallendes Abwasser getrennt nach Schmutz- und Regenwasser abgeleitet werden kann.

6.2 Entwässerung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert oder gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das über die Drosselmenge hinausgehende Regenwasser soll in Regenwasserzisternen im Grundstücksbereich zurückgehalten werden. Der erforderliche Speicherraum je Bauparzelle ist für ein 5-jähriges Regenereignis (T=5a) zu bemaßen.

6.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW Verteilnetz GmbH Stätzing.

6.4 Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung ist zentral durch das Landratsamt Aichach-Friedberg geregelt.

7. Immissionsschutz

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Fa. Ankner, ein Metall und Glas verarbeitender Betrieb. Da § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung und Änderungen von Bebauungsplänen die Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fordert, wurde für die Entwicklungssatzung eine schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 6146.0 / 2017 – FB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 09.01.2018 angefertigt. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen ergeben sich jedoch keine Anforderungen an den Schallschutz.

Östlich des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung befindet sich ein Rinderstall. Um diesen ist laut Landratsamt Aichach-Friedberg - Sachgebiet Immissionsschutz ein Abstand zu schützenswerter Bebauung von 25 Meter einzuhalten. Dieser Schutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass der Schutzbereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

8. Grünordnung

Bestehende Bäume sind wenn möglich zu erhalten. Bei einer evtl. notwendigen Beseitigung von Gehölzen sind die naturschutzrechtlichen vorgegebenen Rodungszeiten (1. Oktober – 28. Februar) zu beachten.

Um eine geeignete Begrünung sicherzustellen, werden Pflanzungen von standort-typischen, heimischen Gehölzen aus regionaler Herkunft sowie eine Pflanzliste (vgl. C.6.2) festgesetzt.

9. Artenschutz und Umweltprüfung

Die geplante Baufläche wird derzeit intensiv als Fläche für die Landwirtschaft (Wiese) genutzt. Das Vorkommen von besonders geschützten Arten ist hier nicht zu erwarten.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gem. § 34 BauGB nicht erforderlich, da dieser gem. § 2 und 2a BauGB ausschließlich bei Bauleitplänen erforderlich ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

10. Flächen

Geltungsbereich	17.348 m ²	100 %
Bauflächen	11.655 m ²	67,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.754 m ²	15,9 %
private Grünflächen	2.334 m ²	13,5 %
private Verkehrsfläche	605 m ²	3,5 %