

Begründung

A Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die vorgesehene Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl-Nr. 2123/1. Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens nach §35 BauGB mit der Folge, dass das geplante Wohngebäude nicht zulässig wäre.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Gebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Karlskron für die im Lageplan dargestellte Fläche eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die oben genannte Fläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Aschelsried zugeordnet.

Das gesamte Areal der Flurstücknummern 2123, 2123/1 und 2123/2 befindet sich bereits seit mehreren Generationen im Besitz der Familie Kolisnek. Mit dem Neubau des Wohnhauses soll ein weiterer, neuer familiärer Mittelpunkt in unmittelbarer Nähe des Elternhauses geschaffen werden.

Mit der Ausweisung von zum familiären Mittelpunkt nahegelegenen Baugrund verfolgt die Gemeinde Karlskron das Ziel, der Abwanderung der nachgeborenen Generation Einhalt zu gebieten.

B Erschließung

1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über eine Verlängerung der bereits bestehenden privaten Zufahrt des Grundstückes Flurstück 2123/2 vorgesehen.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bauherrin sind als Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück Flurstück 2123/2 eingetragen.

2 Wasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe gesichert.

3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Karlskron.

4 Elektro

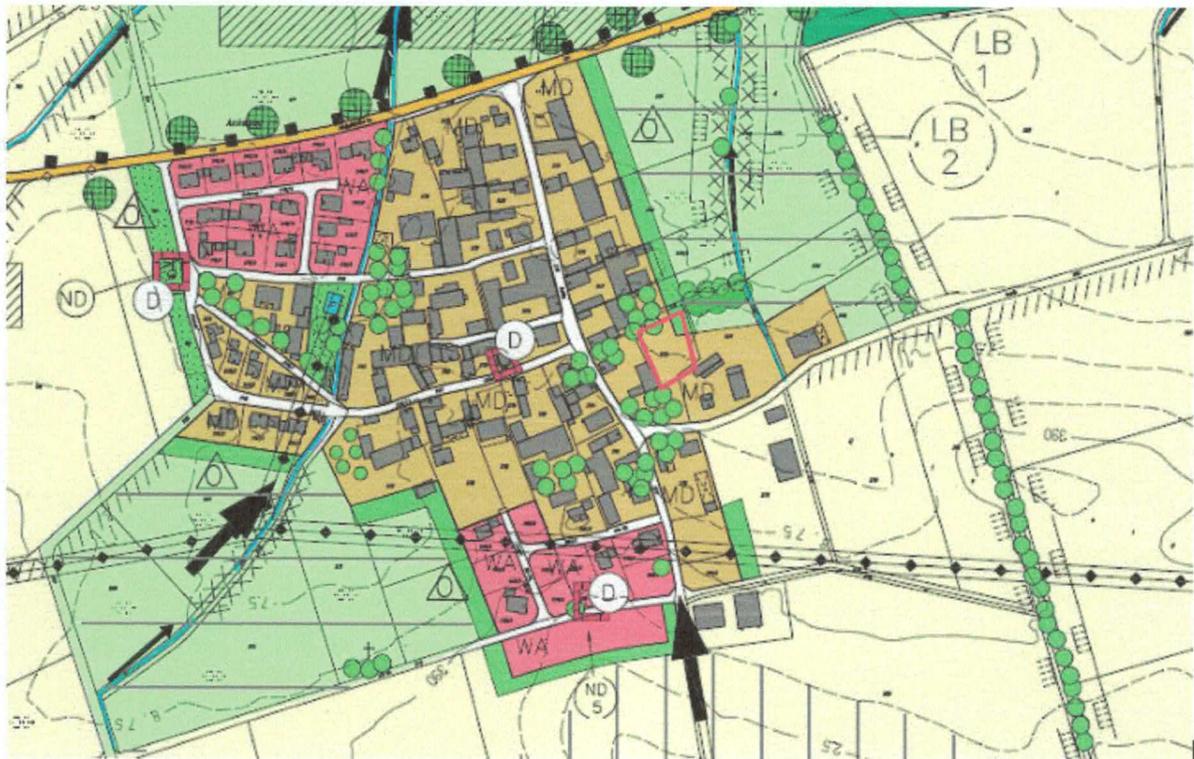
Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der E.ON Energie AG sichergestellt.

5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird von den Landkreisbetrieben Neuburg-Schrobenhausen übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

C Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Dorfgebiet dargestellt. Eine Bebauung der einbezogenen Flächen steht daher im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Aschelsried.



D Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Acker bzw. Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

*Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt*

ja nein

Einbeziehungssatzung

1. Vorhabentyp

1.1 *Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3
BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)*

ja nein

Art des Vorhabens:
Dorfgebiet

1.2 *Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein*

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 *Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur
und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie*

- *Flächen nach den Listen 1b und 1c*
- *Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG*
- *Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder
Waldflächen werden nicht betroffen*

ja nein

2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und
zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen*

ja nein

Art der Maßnahmen:
Verwendung von
standortgerechten
Baum- u. Straucharten.
Verbot von Sockel-
mauern b. Zäunen

3. Schutzgut Boden

*Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B.
Listen 2 und 3a) begrenzt*

ja nein

Art der Maßnahmen:
Verwendung wasser-
durchlässiger Beläge

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor ja nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

- 4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen ja nein

Art der Maßnahmen:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)

5. Schutzgut Luft / Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet ja nein

Erläuterung

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung. ja nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche ja nein

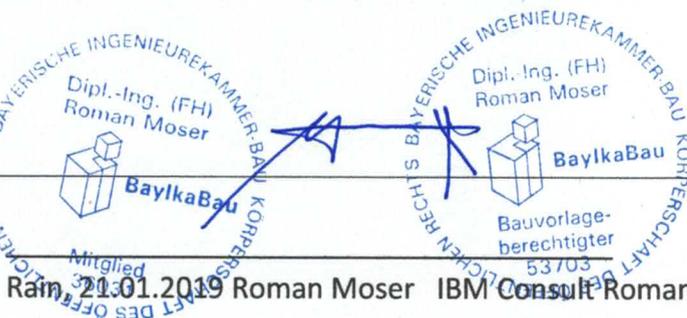
Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

- 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4) ja nein

Art der Maßnahmen:

Pflanzen von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen

The image shows two circular professional seals for Roman Moser, a member of the Bayerische Ingenieurekammer-Bau. The left seal is for 'Mitglied' (Member) and the right is for 'Bauvorlageberechtigter' (Authorized for construction drawings). Both seals include the name 'Roman Moser' and the number '53703'. A blue ink signature is written across the seals. The logo for 'BaylkaBau' is also visible.