Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim

Markt Wellheim

Anlage zur Einbeziehungssatzung ‚Hirtenstraße - Flur-Nummer 53' im OT Gammersfeld

Satzung,
Begründung

Stand: 17.06.2025

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den ……

_____

Der Markt Wellheim erlässt aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

die Einbeziehungssatzung ‚Hirtenstraße – Flur-Nummer 53' im OT Gammersfeld.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 53 der Gemarkung Gammersfeld. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 30 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

§ 3 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelten die im Lageplan planlich und textlich dargestellten Festsetzungen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim, den ……

……

R. Husterer

(1. Bürgermeister)

Begründung zur Einbeziehungssatzung ‚Hirtenstraße – Flur-Nummer 53‘ im OT Gammersfeld

1. Anlass und Ziel

Östlich der Hirtenstraße im OT Gammersfeld besteht der Wunsch des Grundstückseigentümers eine gewerbliche Halle sowie ein Betriebsleiterwohngebäude mit Büro zu errichten. Dies soll im nördlichen Bereich des Grundstücks mit der aktuellen Flur-Nummer 53 der Gemarkung Gammersfeld entstehen. Aktuell befindet sich dieser Bereich des Grundstücks 53 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass hier eine Bebauung nicht möglich ist. Durch diese Satzung soll der Bereich in den Innenbereich einbezogen werden.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von rd. 5.680 m².

Entstehen soll eine Baufläche für ein Betriebsleiterwohngebäude mit Büro und Garage (Gebiet 1) sowie eine Baufläche für eine gewerbliche Halle (Gebiet 2).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten wird für das im Außenbereich liegende Grundstück eine Einbeziehungssatzung erstellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich, Lage und Umgebung

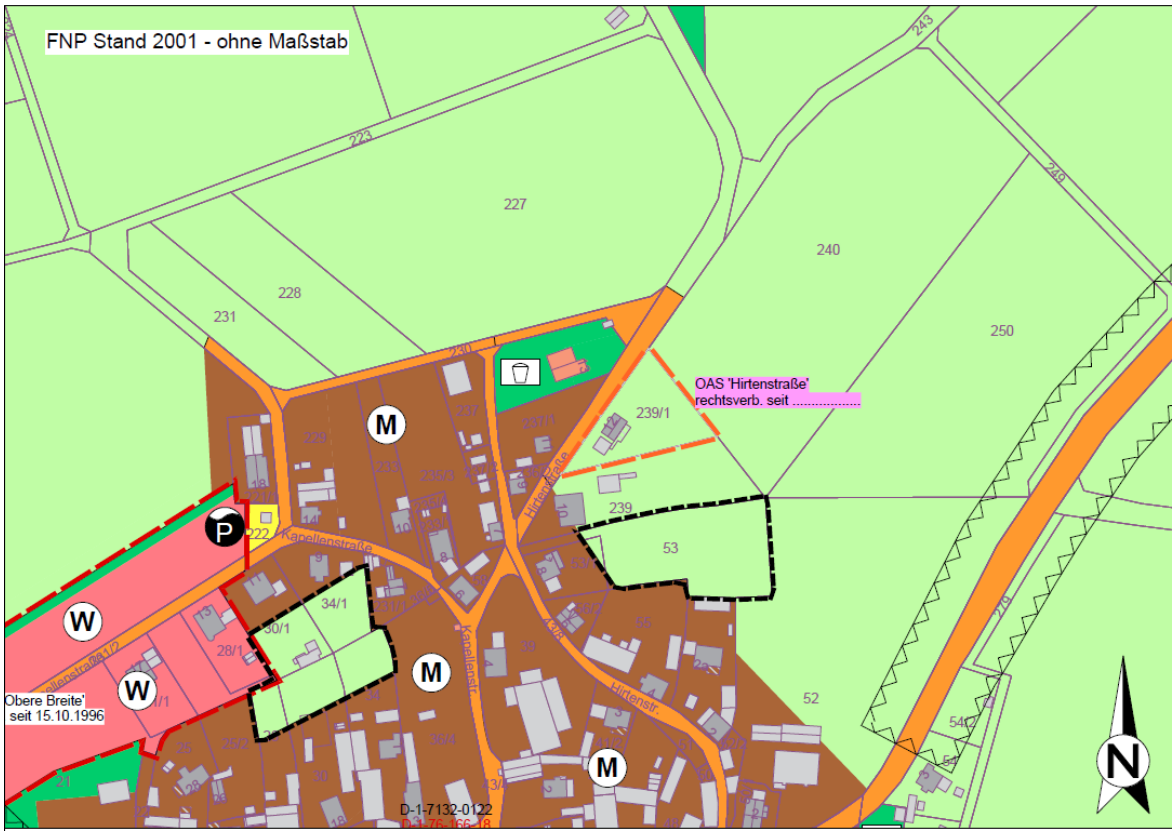
Das Grundstück liegt östlich der Hirtenstraße im OT Gammersfeld des Marktes Wellheim.

Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von rd. 5.680 m². Der nördliche Bereich des Grundstücks (rd. 3.525 m²) soll nun in den Innenbereich einbezogen werden. Es werden zwei Baufenster festgelegt. Im Gebiet 1 (375,00 m²) soll das Betriebsleiterwohngebäude mit Büro und Garage ermöglicht werden, im Gebiet 2 (630,00 m²) eine gewerblich genutzte Lagerhalle.

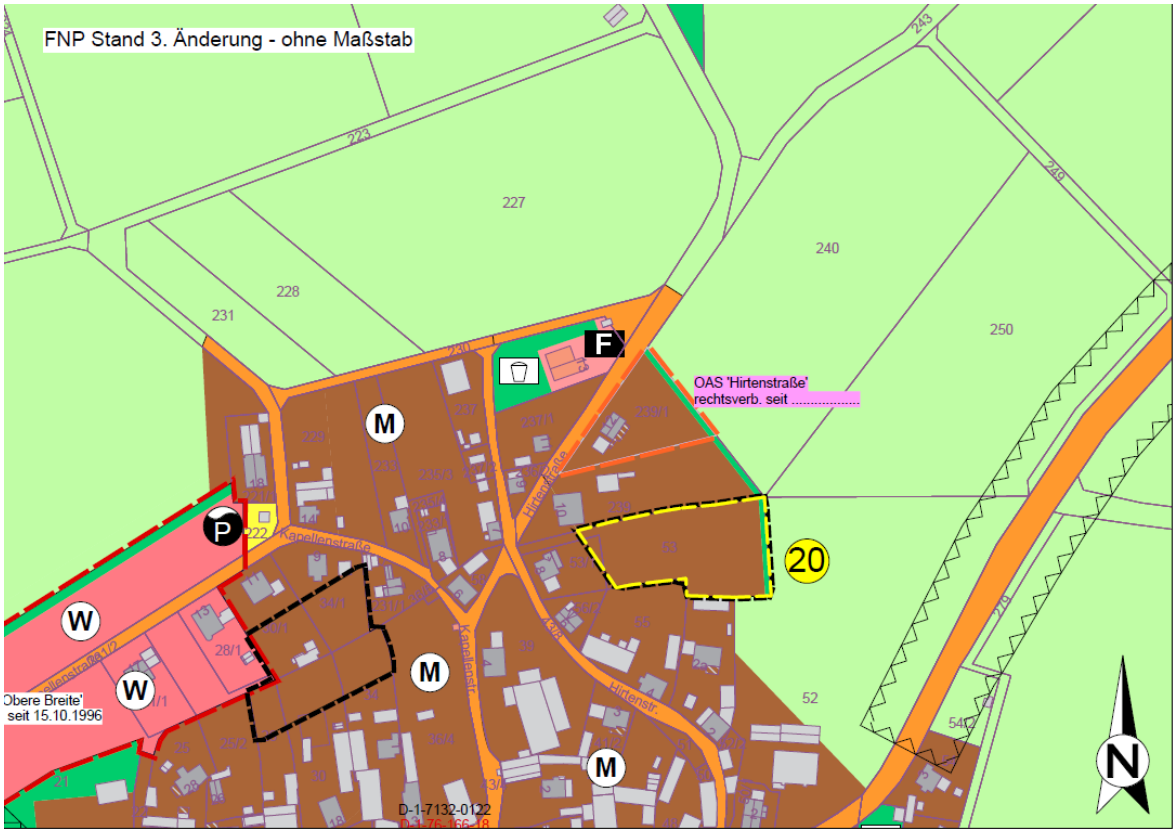
Südlich, östlich und nördlich grenzt bestehende Bebauung und Privatgärten an, östlich grenzt die freie Landschaft mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche an.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Im Zuge der nächsten Fortschreibung des FNP soll die Gesamtfläche als gemischte Baufläche aufgenommen werden.



Das Gebiet liegt im Naturpark NP-00016 Altmühltal.

Weiter Schutzgebiete oder schutzwürdige Objekte sind nicht betroffen.

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Pla-nungsgebiet vor.

3. Umweltschützende Belange

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

4. Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,60. Dies entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für ein Mischgebiet. In diesem Bereich wird sowohl gewerbliche Nutzung als auch Wohnnutzung angestrebt, daher ist die GRZ mit diesem Wert gerechtfertigt.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Gebiet 1 werden für die Hauptgebäude folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dach werden Satteldach oder Walmdach zugelassen mit einer Dachneigung von 20° bis 30°. Die Wandhöhe wird auf maximal 6,50 m im Mittel festgesetzt. Gemessen wird je an der Traufseite der Gebäude, vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

Dies entspricht der Wohn-Bebauung in der Umgebung, so dass sich das neue Gebäude gut in den Bestand einfügt und der Ortscharakter nicht beeinflusst wird.

Im Gebiet 2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dach wird ein Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° festgesetzt. Die Wandhöhen werden auf maximal 8,00 m (an der Traufseite) und maximal 10,00 m (an der Giebelseite) festgesetzt. Gemessen wird ebenfalls vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der besseren Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese darf ausschließlich mit autochthonen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

5. Hinweise

Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der FGSV in Zusammenarbeit mit dem DVGW zu beachten.

Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der

Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Altlastenverdachtsflächen

Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

Feuerwehr

Die durch die Feuerwehr entstehenden Immissionen sind zu dulden bzw. hinzunehmen.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hirtenstraße im Westen des Grundstücks.

Das Abwasser kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden. Die Wasserversorgung kann über das bestehende Netz des Marktes Wellheim erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

7. Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die Ortsabrundungssatzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht (§ 2a) abgesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 Bay-NatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Durch die Planung werden bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021, ermittelt.

Ermittlung des Eingriffs:

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.525 m². Zur Berechnung des Ausgleichs wird die überbaubare Fläche abzüglich der Ortsrandeingrünung ((3.525 m² - 151 m²) * 0,6 = 2.024 m²) herangezogen. Das entspricht der Fläche, die mit Gebäuden, Nebengebäuden, Wegen, Zufahrten, usw. überbaut werden darf. Ein Beeinträchtigungsfaktor wird nicht mehr eingerechnet, da diese Fläche vollständig versiegelt werden kann.

Die Fläche wird nach Biotopwertliste in Intensivgrünland (genutzt) (G11) eingestuft und daher in die Kategorie I mit geringer Bedeutung und 3 Wertpunkten (WP). Da der Bereich teilweise als Lagerfläche genutzt wird, sich viele Fahrspuren dort befinden und sich keinerlei schützenswerte Biotopstrukturen im Gebiet befinden, wird ein Punkt abgezogen. Das Gebiet wird insgesamt mit **2 WP** bewertet.

2.024 m² x 2 WP = 4.048 WP

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die

Beeinträchtigungen der Funktionen der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahme wird erbracht auf der Fläche mit der Flur-Nummer 267 (Gemarkung Gammersfeld). Die Flur-Nummer hat insgesamt eine Größe von rd. 19.773 m². Genutzt wird ein Teil als Acker und ein Teil als Grünfläche intensiv (rd. 7.090 m²). Als Ausgleichsfläche wird ein Teil der intensiven Grünfläche herangezogen.

Der Ausgangszustand der Fläche wird bewertet mit 3 WP (G11 Intensivgrünland).

Entwicklungsziel ist der Biotoptyp G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland. Dies entspricht 8 WP.

Es findet eine Aufwertung der Fläche um 5 WP statt.

➔ Aufwertung 5 WP * Fläche von 880 m² = **4.400 WP**

Maßnahme:

Es wird eine 2-schürige Mahd festgelegt. Die erste Mahd erfolgt Ende Juni bis Mitte Juli, die 2. Mahd im Herbst (Anfang bis Mitte September). Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Auf Düngung der Fläche ist zu verzichten. Ebenso dürfen keine Pflanzenschutzmittel aufgebracht werden. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Die Ausgleichsfläche wird als Randstreifen ausgeführt. Dies bietet ökologische Vorteile, wie etwa einen Lebensraum und Rückzugsort für zahlreiche Tierarten. Ebenso kann der Streifen als Biotopverbund, Trittsteinbiotop oder Wanderkorridor dienen. Die Artenvielfalt in der Agrarlandschaft wird gefördert.

8. Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Um Gefährdungen oder Störungen potentiell vorkommender Tierarten oder Individuen durch die Baufeldfreimachung zu vermeiden, wird der Beginn auf die Vogelschutzzeit (01.09. bis 01.03.) festgesetzt. Alternativ muss vor Baufeldfreimachung eine Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.