

Markt Wellheim
Marktplatz 2
91809 Wellheim



Markt Wellheim
Landkreis Eichstätt

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„Hirtenstraße – Flur-Nummer 53“
im OT Gammersfeld**

**zusammenfassende Erklärung
nach § 10a BauGB**

Stand: 26.11.2025

Planverfasser:
Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906-70 91 928

1 Rechtliche Grundlage

Gemäß §34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ist der in Kraft getretenen Satzung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind die Gründe zu nennen, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitiger Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass und Ziel der Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Östlich der Hirtenstraße im OT Gammersfeld besteht der Wunsch des Grundstückseigentümers eine gewerbliche Halle sowie ein Wohngebäude 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 Wohngebäude 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.

3 Verfahrensablauf

24.10.2025	Aufstellungsbeschluss
21.07.2025 – 24.08.2025	öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
20.11.2025	Satzungsbeschluss
.....	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Einbeziehungssatzung „Hirtenstraße – Flur-Nummer 53“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
	Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Naturschutz:

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 Schutzwert Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzwerte 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.

Die Ausgleichsmaßnahmen können in direktem Umfeld des Vorhabens erbracht werden.

Artenschutz:

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.

5 Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nicht untersucht.

6 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(2), 4(2) BauGB

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 13 nicht im Verfahren. 9 weitere brachten keine Anregungen oder Bedenken vor oder erklärten ihr Einverständnis.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die jedoch keine Änderung der Satzungsunterlagen zur Folge hatten:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierung von Oberbayern
- Landratsamt Eichstätt – Untere Naturschutzbehörde

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise oder Anregungen vor, die eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen zur Folge hatten:

- N-Energie-Netz GmbH
 - Hinweise umformulieren
 - Redaktionelle Änderung!
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
 - Begriff in Hinweisen ergänzen
 - Redaktionelle Änderung!
- Landratsamt Eichstätt – Bauverwaltung
 - Begriff in Begründung ändern
 - Redaktionelle Änderung!
- Landratsamt Eichstätt – technischer Hochbau
 - Hinweise ergänzen
 - Begriff in Begründung ändern
 - Redaktionelle Änderung!

- Landratsamt Eichstätt – Umweltschutz
 - Hinweise ergänzen
 - Begriff in Begründung ändern
 - Redaktionelle Änderung!
- Bayerisches Landesamt für Umwelt:
 - Hinweis zu Geogefahren aufnehmen
 - Redaktionelle Änderung!

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in Bezug auf die Einbeziehungssatzung 3 Stellungnahmen vorgetragen.

- Bürger 1:
 - Begriff in Begründung ändern
 - Gebäudedarstellungen (Platzhalter/Hinweise) entfernen
 - Redaktionelle Änderung!
- Bürger 2: keine Änderungen
- Bürger 3: keine Änderungen

Nach den im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüssen ergaben sich keine Änderungen oder Ergänzungen an der Satzung.

Die Einbeziehungssatzung „Hirtenstraße – Flur-Nummer 53“ wurde in der Sitzung am 20.11.2025 durch den Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wellheim, den

.....

R. Husterer

(1. Bürgermeister)