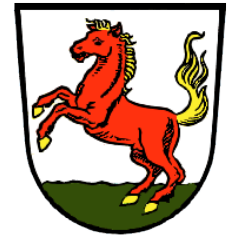


Markt Wellheim  
Marktplatz 2  
91809 Wellheim



Markt Wellheim

**Anlage zur Einbeziehungssatzung  
,Kapellenstraße - Flur-Nummer 34/1 ‘  
im OT Gammersfeld**

**Satzung,  
Begründung**

**Stand: 20.11.2025**

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 ,Kapellenstraße – Flur-Nummer 34/1' im OT Gammersfeld.**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Fläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 34/1 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 „Kapellenstraße – Flur-Nummer 34/1“ im OT Gammersfeld**

### **1. Anlass und Ziel**

Südlich der Kapellenstraße im OT Gammersfeld besteht der Wunsch der Grundstückseigentümer ein weiteres Einfamilienhaus zu errichten. Dies soll im südlichen Bereich des Grundstücks mit der aktuellen Flur-Nummer 34/1 der Gemarkung Gammersfeld entstehen. Aktuell befindet sich der südliche Bereich des Grundstücks 34/1 im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass hier eine Wohnbebauung nicht möglich ist. Durch diese Satzung soll der Bereich in den Innenbereich einbezogen werden.

Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup>.

Entstehen soll eine Baufläche für ein Einfamilienhaus mit Terrasse und Wintergarten. Die bestehende Doppelgarage bleibt bestehen.

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**

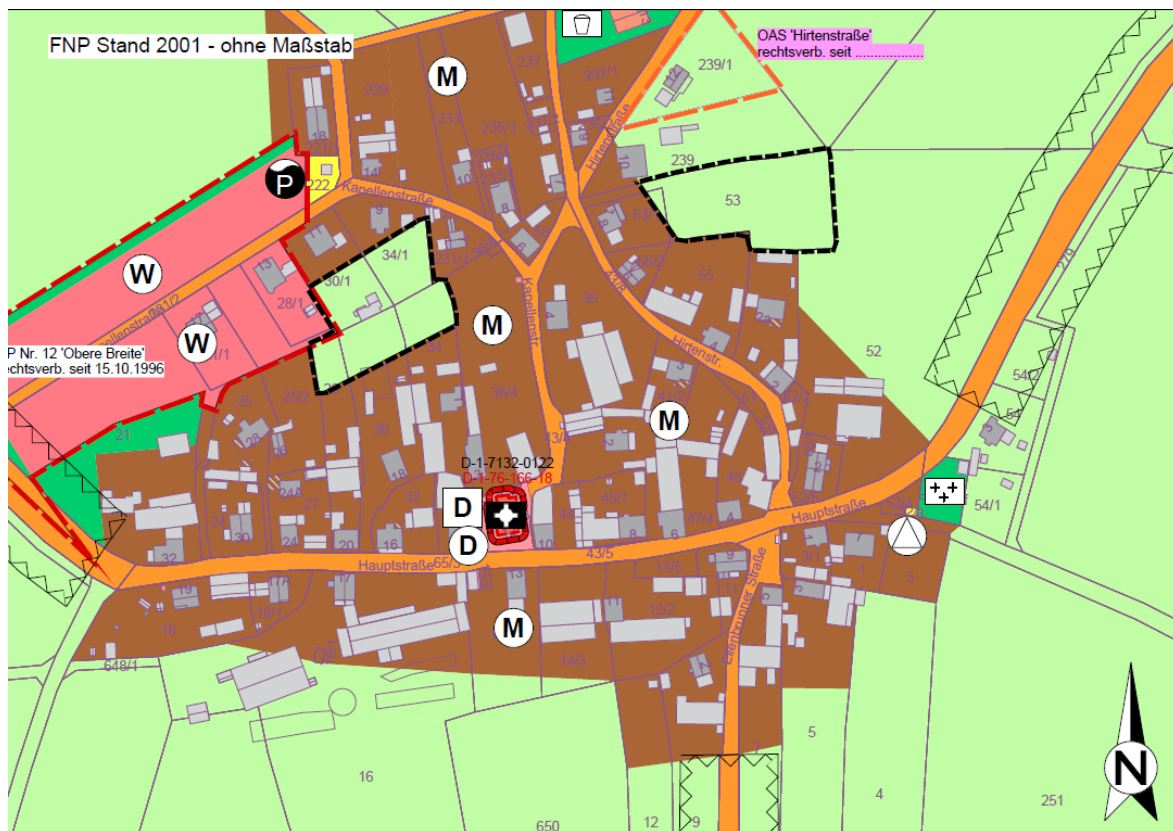
Das Grundstück liegt südlich der Kapellenstraße im OT Gammersfeld des Marktes Wellheim.

Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von rd. 1.800 m<sup>2</sup>. Der südliche Bereich des Grundstücks (rd. 900,00 m<sup>2</sup>) soll nun in den Innenbereich einbezogen werden. Auf einem Teilbereich wird ein Baufenster festgelegt, so dass eine Bebauung mit einem Einzelhaus ermöglicht wird. Das Baufenster hat eine Größe von rd. 190,00 m<sup>2</sup>.

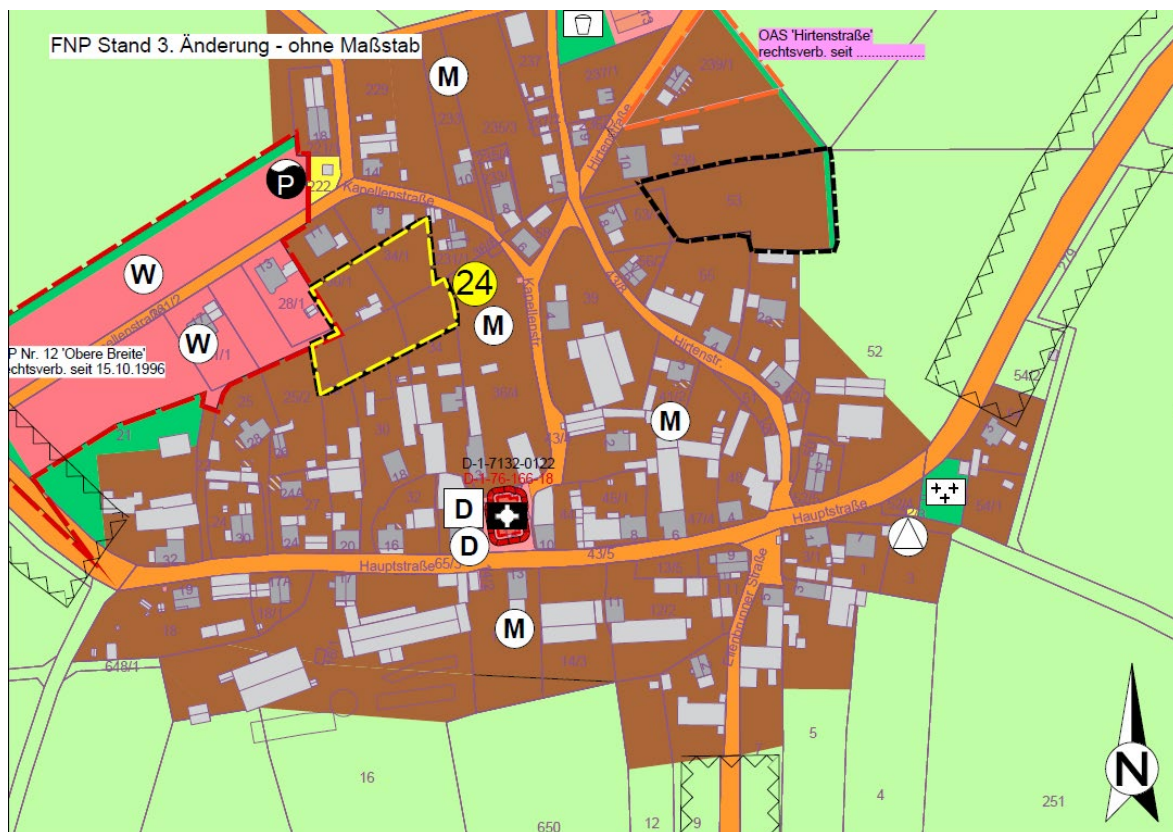
Rings um das Grundstück grenzt bestehende Bauung mit seinen Privatgärten an.

## 2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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



Im Zuge der 3. Änderung 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 0,40. Dies entspricht der Bebauungsdichte in der Umgebung und fügt sich daher in den dörflichen Charakter des Gebietes ein.

Im Geltungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Dach für die Hauptgebäude wird ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 6,75 m im Mittel festgelegt. Gemessen wird je an der Traufseite des Gebäudes, vom Urgelände bis zum unteren Schnittpunkt der Wand mit dem Dach.

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

### **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.

### Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsackungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Kapellenstraße im Norden des Grundstücks.

Das Abwasser kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden. Die Wasserversorgung kann über das bestehende Netz des ‚Zweckverband zur Wasserversorgung Spindeltalgruppe‘ 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 900 m<sup>2</sup>. Zur Berechnung des Ausgleichs wird die überbaubare Fläche (Baugrenze) herangezogen, da die übrigen baulichen Anlagen (Garage) bereits vorhanden sind und auch bestehen bleiben und nicht geändert werden, werden diese nicht mit in die Berechnung einbezogen. Die überbaubare Fläche, welche zukünftig mit Wohngebäude, Terrasse, Wege, Wintergarten überplant wird, hat eine Größe von 190 m<sup>2</sup>. Ein Beeinträchtigungsfaktor wird nicht mitberechnet, da diese Fläche vollständig versiegelt wird.

Die Fläche wird nach Biotopwertliste als strukturarmer Privatgarten (P21) eingestuft und daher in die Kategorie I mit geringer Bedeutung und 5 Wertpunkten (WP).

$$190 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} = 950 \text{ WP}$$

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 Ausgleichsmaßnahmen werden erbracht auf zwei Flächen mit den Flur-Nummern 34 und 34/1. Beide Flächen sind in Privatbesitz, der Eigentümer beider Flächen ist gleich. Eine dingliche Sicherung für die Ausgleichsflächen muss sichergestellt werden.

**Fläche 1:**

Auf dieser Fläche befinden sich bereits Streuobstbäume. Die Bodennutzung ist intensiv mit rund zweimaliger Mahd im Monat. Auf der Fläche sind mindestens zwei Obstbäume in den letzten Jahren ausgefallen, die übrigen Bäume befinden sich in einem nicht zufrieden stellenden Zustand.

Im Ausgangszustand handelt es sich um Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung (B432). Aufgrund des Ausgangszustandes der Gehölze und dem Fehlen von mind. 2 Bäumen werden vom Ursprungswert (10 WP) zwei Wertpunkte abgezogen, so dass die Fläche im Bestand mit 8 Wertpunkten bewertet werden kann.

Das Entwicklungsziel ist ein gesunder Zustand des oben genannten Biototyps, dann allerdings mit extensiver Nutzung. Dies entspricht einem Wert von 10 WP (Aufwertung um 2 WP)

Durch entsprechende Pflege der bestehenden Obstgehölze, Ergänzung der ausgefallenen Bäume und Extensivierung der Fläche, kann dieser Zustand sehr schnell erreicht werden.

➔ Aufwertung um 2 WP \* Fläche von 201,25 m<sup>2</sup> = **402,5 WP**

**Fläche 2:**

Diese Fläche ist bisher als Privatgarten intensiv genutzt und kann daher auch dem Biotopnutzungstyp P21 Privatgarten strukturarm zugeordnet werden. Auch hier kann in einem Bereich von rd. 112,5 m<sup>2</sup> ein Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B432) entwickelt werden, was 10 WP entspricht. Da der Grundwert bei 5WP liegt können diese auch angesetzt werden. Es findet folglich eine Aufwertung um 5 WP statt.

➔ Aufwertung um 5 WP \* Fläche von 112,5 m<sup>2</sup> = **562,5 WP**

**Gesamt:**

Insgesamt können mit beiden Flächen **965 WP** an Ausgleich bereitgestellt werden. Der Bedarf von 950 WP kann daher erbracht und der Eingriff kann an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

**Maßnahmen:**

Die bestehenden Obstbäume auf Fläche 1 werden einem fachgerechten Pflegeschnitt unterzogen. Die ausgefallenen Bäume werden ersetzt. Auf Fläche 2 werden Obstbäume gepflanzt.

Es dürfen ausschließlich Hochstämme alter, robuster Sorten gepflanzt werden.

Die Flächen unter den Bäumen werden einer extensiven Nutzung zugeführt. Hierzu sollte zur Aushagerung in den ersten Jahren eine 3-malige Mahd stattfinden. Das Mahdgut ist unbedingt zu entfernen. Nach der Entwicklungspflege (1-2 Jahre) ist eine 2-schürige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte dabei Ende Juni bis Mitte Juli und die 2. Mahd Anfang bis Mitte September stattfinden. Auch hier ist das Mahdgut von

der Fläche abzutransportieren.

Es darf keine Düngung stattfinden, die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Um die Bäume zu erhalten, hat ein regelmäßiger Pflegeschnitt zu erfolgen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

## **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.

Aktuell befinden sich keine Bäume oder Sträucher auf der Baufläche.