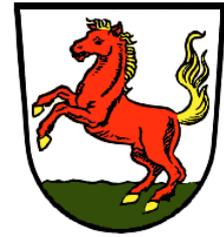


Markt Wellheim  
Marktplatz 2  
91809 Wellheim



**Markt Wellheim**

**Anlage zur Ortsabrundungssatzung  
,Hirtenstraße' im OT Gammersfeld**

**Satzung,  
Begründung**

**Stand: 13.02.2020**

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928  
Fax. 0906 7091946

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 Ortsabrundungssatzung ‚Hirtenstraße‘ im OT Gammersfeld.**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 239/1 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 (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

### **§ 3 Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung 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 Ortsabrundungssatzung ,Hirtenstraße‘ im OT Gammersfeld**

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

Südlich der Hirtenstraße im OT Gammersfeld besteht der Wunsch der Grundstückseigentümer ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Dies soll auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 239/1 (Teilfläche aus der Flur-Nummer 239) der Gemarkung Gammersfeld entstehen. Das Grundstück hat eine Fläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup>.

Die neue Flur-Nummer 239/1 hat eine Baufläche von 987 m<sup>2</sup> und eine private Grünfläche. Auf der Flur-Nummer 239/1 wird ebenfalls die benötigte Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

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

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1 Geltungsbereich, Lage und Umgebung**

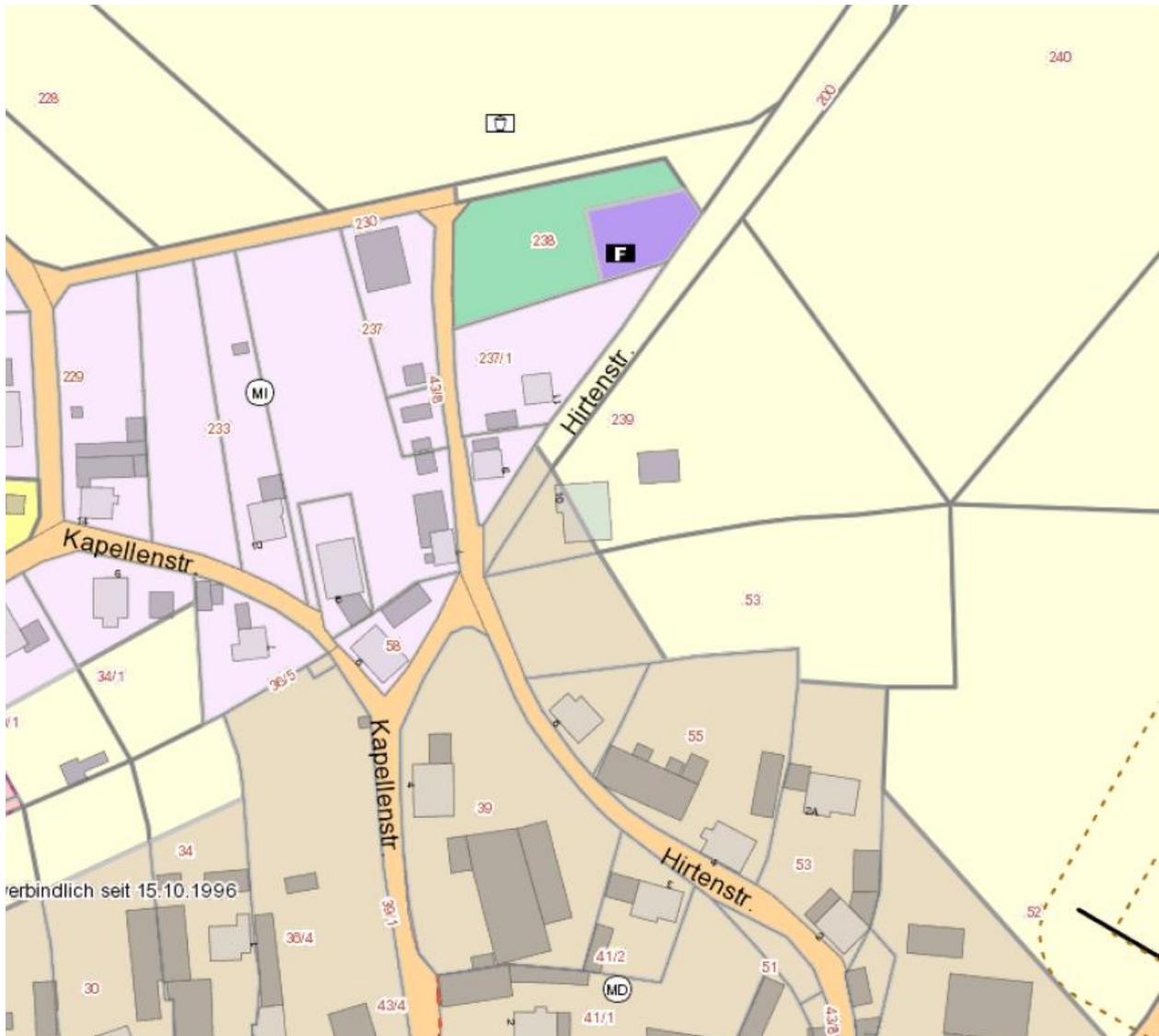
Das Grundstück liegt südlich der Hirtenstraße im OT Gammersfeld des Marktes Wellheim. Der zu bebauende Teil hat eine Grundstücksgröße von rd. 987 m<sup>2</sup>.

Südlich und westlich an das Grundstück grenzt Wohnbebauung an. Nordwestlich grenzt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Gammersfeld und nördlich und östlich freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 diese Fläche mit 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 Planungsgebiet 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 0,35. 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. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung, so dass sich das neue Gebäude gut in den Bestand einfügt und der Ortscharakter nicht beeinflusst wird.

Im östlichen Bereich wird ein 3,00 m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück mit einer lockeren Baum-Strauch-Hecke als private Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Nördlich und östlich des Grundstückes wird auf Privatgrund die Ausgleichsfläche gestellt.

#### 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, Lagerflächen, 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 Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### 1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Schutzgut	Bestand	Einstufung
<b>Arten und Lebensräume</b>	intensiv gepflegte Grünfläche	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Boden</b>	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Wasser</b>	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Klima und Luft</b>	Ortsrandbereich, gut durchlüftet	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Landschaftsbild</b>	Ortsrandbereich, ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	Kategorie I, Oberer Wert

→ Zusammenhängend ist das Gebiet in **Kategorie I, Oberer Wert** einzustufen.

#### 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes:

Die GRZ ist  $\leq 0,35$  => **Typ B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

=> Kompensationsfaktor für BI = 0,2 – 0,5

Vermeidungsmaßnahmen:

- Arten und Lebensräume

Ausgleich in räumlichem Zusammenhang, Sicherung von ausreichend unversiegelter Fläche auf dem Grundstück (-0,05)

- Klima und Luft

Sicherung unversiegelter Freiflächen (-0,05)

- Boden

Reduzierung des Versiegelungsgrades, Belassen eines Großteils des Grundstücks als Grünfläche (-0,05)

Für das Gebiet ergibt sich somit ein Kompensationsfaktor von **0,35**.

### 3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Die Fläche des Geltungsbereichs des Grundstückes beträgt 1.311 m<sup>2</sup>.

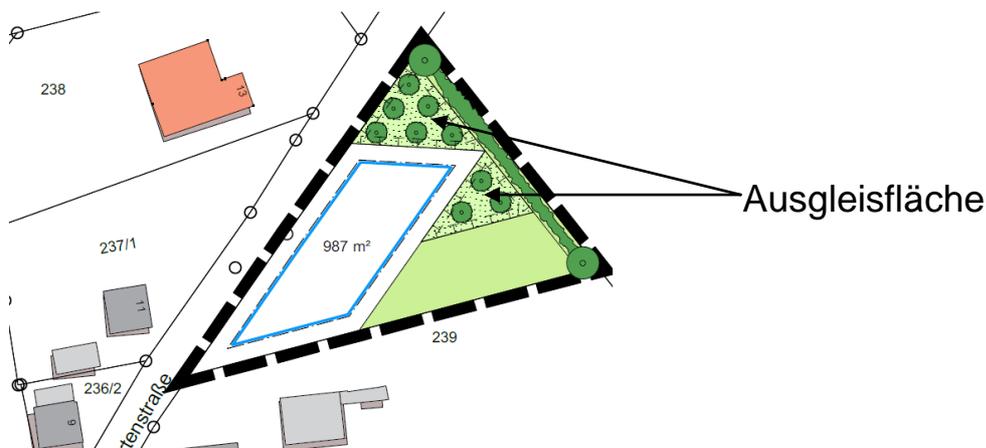
=> 987,00 m<sup>2</sup> \* 0,35 = **345,45 m<sup>2</sup>**

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **345,45 m<sup>2</sup>**.

### Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der nötige Ausgleich wird auf dem neuen Grundstück, in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang erbracht. Folgende Fläche wird für den Ausgleich herangezogen:

- Teilfläche der Flur-Nummer 239/1, Gemarkung Gammersfeld: 346,00 m<sup>2</sup>



Auf dem bisher intensiv genutzten Grünland wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung hergestellt.

Für die Pflanzung der Obstbäume sind ausschließlich Hochstämme alter, robuster Sorten zu verwenden.

In der Entwicklungsphase sollte die Fläche mehrmals (3-mal) im Jahr gemäht werden, um die Fläche auszuhagern. Das Mähgut ist dabei zur Aushagerung 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 Mähgut von der Fläche abzutransportieren.

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