

# Einbeziehungssatzung "Ostheim Nr. 1" - Geilsheimer Straße



1. PLANZEICHNUNG  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 07/2021

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 (alternativ: §§ 9, 10 und 13/a/b) des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

## 2. FESTSETZUNGEN

- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3
- 2.3 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig. Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten (z.B. eingeschossige Erker) können mit einer anderen Dachform oder Dachneigung errichtet werden.
- 2.4 Baugrenzen  
Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Überschreitung der Baugrenzen in die Grünflächen und den Straßenraum sind nicht zulässig.
- 2.5 Bodenschutz  
Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- 2.6 Grünordnung  
 Private Grünfläche  
Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder standortgerechter Laubbaum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenze zu platzieren. Die durch Planzeichen festgesetzten zu erhaltenden Bäume können hierauf angerechnet werden.  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)  
 Fläche zum Anpflanzen einer 3-reihigen Hecke innerhalb der Ausgleichsfläche als Ersatzmaßnahme  
Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung werden die in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen der Flur-Nr. 140, 141 und 142, jeweils Gmkg. Ostheim im Umfang von 297 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 140), 310 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 141) und 383 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 142) als Ausgleichsflächen den jeweiligen Flurstücken zugeordnet. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.  
Entwicklungsziel: Streuobstwiese  
 zu pflanzender Obstbaum (Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden), Anzahl: je 3 Stück, Mindestpflanzqualität: Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm  
Die Ausgleichsfläche ist jährlich zweimal ab dem 15.06 zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.  
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung  
 Zu erhaltender Baumbestand

## 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen:
- bestehende Flurstücksgrenze
  - bestehende Haupt- und Nebenbauten
  - Maßzahl in Meter, z.B. 3,0 m
  - Anbauverbotszone
  - bestehende Flurstücksnummer
  - unverbinderlicher Bebauungsvorschlag
  - Baubeschränkungsbereich der 20kV-Freileitung

## Hinweise durch Text:

1. Im Bereich der Anbauverbotszone zur St2218 sind bauliche Anlagen nur unter Zustimmung des staatlichen Bauamts zulässig.
2. Bezüglich der Zufahrten von der St2218 sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Bauanträge mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.
3. Es wird auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauasträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

## 4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

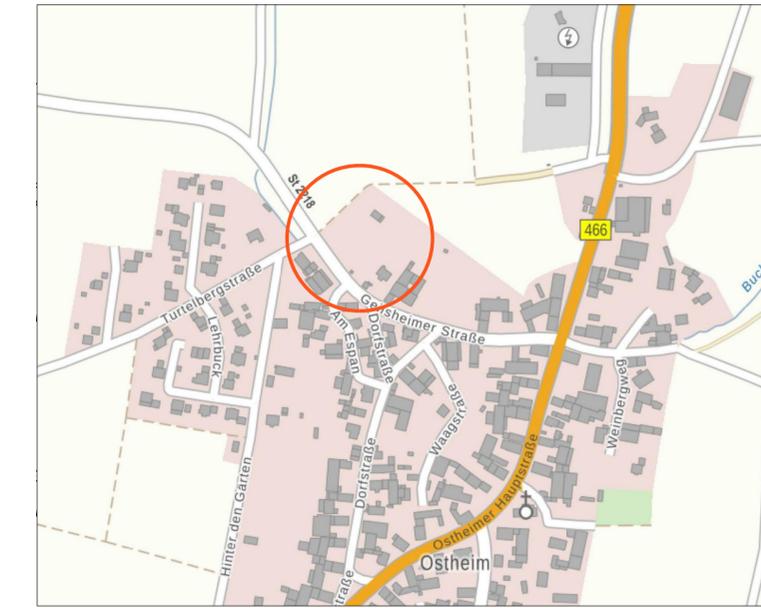
## 5. VERFAHRENSVERMERKE

- (Verfahren gemäß § 13 BauGB)
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 28.10.2021 beteiligt.
  3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 28.10.2021 öffentlich ausgelegt.
  4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 beschlossen.
- Westheim, den .....
- .....  
Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEIßENBURG - GUNZENHAUSEN

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG "OSTHEIM NR. 1" - GEILSHEIMER STASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de  
Proj.Nr.: 3197.005

NÖRDLINGEN, DEN 10.08.2021  
NÖRDLINGEN, DEN 14.12.2021

## 5. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom <sup>18.05.</sup> ~~08.06.~~2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <sup>17.09.21</sup> ~~.....~~ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 28.10.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 28.10.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 beschlossen.

Westheim, den <sup>20.12.21</sup> .....

*H. Weigel*

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt  
Westheim, den <sup>20.12.21</sup> .....

*H. Weigel*

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss wurde am <sup>21.12.21</sup> ~~.....~~ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Westheim, den <sup>22.12.21</sup> .....

*H. Weigel*

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister



Siegel



## **GEMEINDE WESTHEIM**

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

### **Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 1 “Geilsheimer Straße“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 14.12.2021

Projekt-Nr.: 3197.005

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Westheim**

Dorfplatz 3

91747 Westheim

Telefon: 09082 2593

Fax: 09833 981350

E-Mail: wesheim@hahnenkamm.de

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sebastian Moll

Stadtplanung (M.Eng.)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Erschließung .....	3
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verfahren .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
7.1	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.2	Dächer.....	7
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	7
7.4	Grünordnung.....	8
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>8</b>
8.1	Umweltschutz.....	8
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	9
8.3	Artenschutz .....	11
<b>9</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>11</b>
9.1	Immissionsschutz.....	11
9.2	Denkmalschutz .....	11
9.3	Klimaschutz.....	11
9.4	Bodenschutz .....	12
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
10.1	Umgang mit Niederschlagswasser .....	12
10.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	12
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheim hat in seiner Sitzung am 10.08.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 1 „Geilsheimer Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Planung werden die Flächen der Flurstücke Nrn. 140, 140/1, 141 und 142, Gemarkung Ostheim, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ostheim einbezogen.

Die Fläche ist derzeit als Wiesenfläche mit einzelnen Wirtschaftsgebäuden geprägt.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage

Die Gemeinde Westheim liegt im Westen des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Süden der Region Westmittelfranken. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Westheim, Ostheim sowie Hüssingen und ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm. Der Hauptort Westheim ist über die B 466 an das Mittelzentrum Gunzenhausen (ca. 15 min Fahrtzeit) angebunden. Das Oberzentrum Ansbach ist in ca. 40 min Fahrtzeit erreichbar.

Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Autobahnnetz (A6) ist die Anschlussstelle 52 Ansbach. Die Metropole Nürnberg ist über die Anschlussstelle Schwabach Süd in rund 60 min erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg, welche über den Haltepunkt Treuchtlingen in ca. 20 min erreichbar ist.

### 2.2 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Ostheim, östlich der Geilsheimer Straße in Richtung Geilsheim. Es betrifft die Flur-Nrn. 140, 140/1, 141 und 142 und umfasst eine Fläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup>. Im Südosten schließen sich Wohn- und dorftypische Hofbebauung an.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu unbebaute Grünfläche dar. Einzig ein Wirtschaftsgebäude besteht aktuell. Die Fläche ist zudem von einer schützenswerten Grünstruktur am nördlichen und südlichen Rand geprägt. Das Plangebiet steigt von der Geilsheimer Straße (ca. 470 m ü. NHN) in Richtung Nordosten auf ca. 478 m ü. NHN an.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Durch die Einbeziehungssatzung soll das Planungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ostheim einbezogen werden. Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die umgebende Bebauung im Süden, Westen und Südwesten gegeben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Ostheim wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Satzung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Westheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2020) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtende Grund-sätze.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“* (LEP 2020, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Westmittelfranken wird Westheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Gunzenhausen beträgt ca. 15 km.

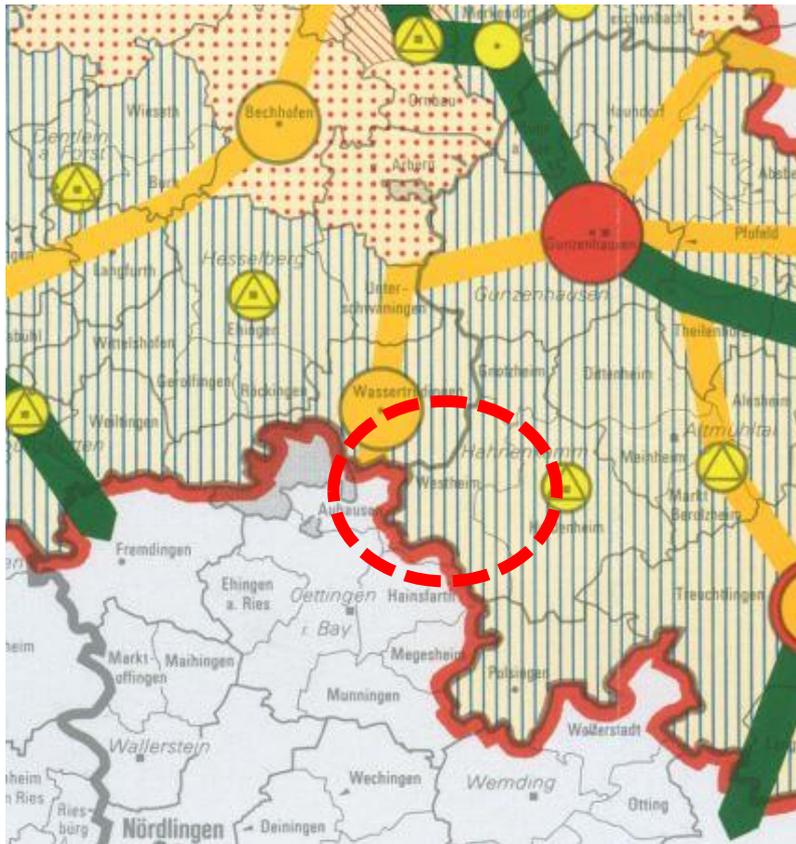


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Westmittelfranken, i.d.F. vom 01.09.1997, ohne Maßstab

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, Schutzgebiete oder regionale Grünzüge sind nicht betroffen. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung, da die geplante Einbeziehung den Ortsteil Ostheim städtebaulich sinnvoll abrundet.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung berücksichtigt.

## 4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Westheim kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher als Garten- und Grünlandflächen genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandene Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Die Fläche ist in Privatbesitz und soll zeitnah entwickelt werden. Ein konkreter Bauwunsch liegt bereits vor.

Mit der Schaffung von Baurecht geht der Verlust an bisher als Garten und Grünland intensiv genutzter Fläche einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann.

## 5 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Westheim möchte mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Errichtung von drei Wohnhäusern am nördlichen Ortsrand ermöglichen. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geschaffen.

Hintergrund ist die Bauvoranfrage für ein Wohnhaus, das aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Insbesondere für ortsansässige Bauherrn ist die Gemeinde Westheim bestrebt, einen Verbleib in der Heimatgemeinde und die Errichtung eines Wohnhauses auf dem elterlichen Grundstück zu ermöglichen.

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Maßvolle Nachverdichtung der dörflich geprägten Struktur am nördlichen Ortsrand
- Bewahrung der aufgelockerten, durchgrünzten Struktur
- Durchgrünung des Plangebiets durch Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes
- Arrondierung des Ortsrandes

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits durch gemischte dörfliche Nutzungen baulich geprägt, welche im Flächennutzungsplan baurechtlich Mischgebiet dargestellt sind.

## 6 Planerisches Konzept

Die Planung sieht die Bebauung der Fläche auf drei Parzellen vor. Durch die Planung wird der Ortsrand von Ostheim nach Norden hin baulich arrondiert. Die bestehende Ortsrandeingrünung wird als Hinweis mit in die Satzung aufgenommen, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Die bestehende Gehölzstruktur soll weitestgehend erhalten werden. Da dies bei der Heckenstruktur südlich auf Fl.-Nr. 142 nicht möglich ist, wird diese auf dem Grundstück durch eine Ersatzbepflanzung ausgeglichen.

Durch die Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur maßvoll und zurückhaltend erweitert. Der Ausgleich wird im unmittelbaren Nahbereich an die Bebauung durchgeführt.

## 7 Festsetzungen

Die Satzung trifft gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen, um das Vorhaben in Ortsrandlage über den durch den § 34 Abs. 1 BauGB gegebenen Beurteilungsmaßstab hinaus zu regeln. Mit Hilfe der Festsetzungen soll eine angemessene Einbindung des Baukörpers in die ortstypische bauliche Struktur sowie zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,3 festgesetzt, was unterhalb der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO liegt, sich jedoch an die bestehende Bebauung orientiert. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 überschritten werden.

### 7.2 Dächer

Als **Dachform** werden für Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35 bis 48° zugelassen, um der ortstypischen Dachlandschaft zu entsprechen. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen, wie bspw. einem eingeschossigen Erker sind auch andere Dachformen möglich.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Zur Gliederung der in Ortsrandlage gewünschten lockeren Bebauung und der raumbildenden Baukörperstellung werden die **überbaubaren Grundstücksflächen** durch die Festsetzung von Baugrenzen mit Abständen zu den angrenzenden Freibereichen definiert. Begründet durch die Hanglage, die Nähe zur Staatsstraße und der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld beträgt der Abstand der Baugrenze zur Straße

15 m. Durch diese Festsetzung soll der Eingriff in die Landschaft möglichst geringgehalten werden und das Ortsbild erhalten werden.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

## 7.4 Grünordnung

Nach Nordwesten hin wird angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen private Grünflächen festgesetzt, um den Eingriff in die Fläche zusätzlich zu minimieren. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche ist dabei ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume in der Ausgleichsfläche sind hierauf anrechenbar.

Der aktuelle Baum- und Strauchbestand wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitestgehend erhalten. So wird auf Fl.-Nr. 140 die bestehende Baumreihe durch Festsetzung als eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung langfristig gesichert. Gleiches gilt zudem für die markanten Einzelbäume, die ebenfalls zu erhalten sind.

Für jedes Grundstück sind zudem Ausgleichsflächen mit jeweils drei neu zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Der Wegfall der Heckenstruktur auf Fl.-Nr. 142 wird im Faktor 1:1 auf der Nordseite des Grundstücks ausgeglichen. Dafür wird eine 3-reihige Hecke festgesetzt.

Da sich die bestehende Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund außerhalb des Geltungsbereiches befindet, wurde sie als Hinweis in die Planung mitaufgenommen. Eine zusätzliche Eingrünung auf den Privatgrundstücken ist daher nicht notwendig.

## 8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

### 8.1 Umweltschutz

#### Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiesen- und Gartenfläche genutzt. Es befinden sich eine Halle sowie mehrere Bäume auf der Fläche. Die Maßnahme hat den Verlust von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung zur Folge.

#### Boden und Fläche

Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die Ertragsfunktion ist nicht sehr hoch. Die Gemeinde Westheim kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die Nutzung der Grundstücke in Ortsrandlage und damit eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht. Die Maßnahme hat den Verlust von Boden und Fläche mit mittlerer Bedeutung zur Folge.

#### Wasser

Das Planungsgebiet liegt abseits von Fließgewässern. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Graben, der zur Straße hin als Versickerungsmulde dient. Es liegt kein Standort mit geringem Grundwasserflurabstand vor. Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.

#### Klima und Luft

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus. Der Ort hat kein Belüftungsdefizit. Die Maßnahme hat keinen nennenswerten Einfluss auf Klima und Luft.

#### Landschaftsbild

Es handelt sich um ein Gebiet, das an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden werden soll (Ortsrandabrundung). Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung. In der Nachbarschaft befinden bestehende Wohngebäude, gewerbliche und landwirtschaftliche Anwesen. Durch die Ortsrandlage und die Einbindung in vorhandene Grünstrukturen hat die Maßnahme keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

## **8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv genutztem Grünland sowie eines Privatgartens zur Folge, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben. Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Bäume und Baumreihen bleiben teilweise erhalten. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Eingriffsbereiche entsprechen den Flächen im Geltungsbereich, die nicht als private Grünflächen festgesetzt sind. Private Grünflächen zählen nicht zum Eingriffsbereich, da sie nicht überbaut werden dürfen und daher gegenüber dem bisherigen Biotoptyp intensiv genutztes Grünland nicht von einer Verschlechterung der Bedeutung für Natur und Landschaft auszugehen ist. Der Ausgleichsbedarf wurde für jedes Flurstück einzeln bewertet.

Ermittlung Eingriff und Ausgleichsbedarf:

Aus der Eigenart der näheren Umgebung, des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ergibt sich der Eingriffstyp B 'niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad', gemäß Leitfaden. Zulässig ist ein Versiegelungsgrad von 0,3. Der Eingriff liegt damit im oberen Bereich des Eingriffstyps B.

Die beanspruchten Wiesenflächen weisen geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Für die Eingriffe in Gebiete von geringer Bedeutung wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt, da durch die Begrünungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen bereits eine Minimierung des Eingriffs vorgesehen ist.

Eingriff durch	in Flächen	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Baufläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Fl.-Nrn. 140 +140/1)	985 m <sup>2</sup>	0,3	296 m <sup>2</sup>
Baufläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 141)	916 m <sup>2</sup>	0,3	275 m <sup>2</sup>
Baufläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Fl.-Nr. 142 – ohne Heckenstruktur)	822 m <sup>2</sup>	0,3	247 m <sup>2</sup>
Überplanung der Heckenstruktur auf Fl.-Nr. 142	127 m <sup>2</sup>	1,0	127 m <sup>2</sup>

Eine Ausnahme bildet hierbei die Heckenstruktur auf Fl.-Nr. 142, die aufgrund ihrer hohen Wertigkeit für den Artenschutz mit einem Faktor von 1,0 auszugleichen ist.

Der Ausgleichsbedarf wird für jedes Flurstück einzeln berechnet und festgesetzt.

Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung werden die in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen der Flur-Nrn. 140, 141 und 142, jeweils Gmkg. Ostheim im Umfang von 297 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 140), 310 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 141) und 383 m<sup>2</sup> (Fl.-Nr. 142) als Ausgleichsflächen den jeweiligen Flurstücken zugeordnet. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese

Gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf den Flächen jeweils drei (3) Obstbäume mit den festgesetzten Mindestanforderungen zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist jährlich zweimal ab dem 15.06. zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe durch die Satzung und ihre Umsetzung ausgeglichen.

### 8.3 Artenschutz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden aus Gründen des Artenschutzes die bestehenden relevanten Bäume und Baumreihen als zu erhalten festgesetzt. Da die bestehende Heckenstruktur auf Fl.-Nr. 142 eine Erschließung des Grundstückes verhindern würde, wurde bestimmt, dass diese aufgrund ihrer hohen Wertigkeit für die Artenvielfalt und den Artenschutz im Faktor 1,0 gleichwertig in unmittelbarer Nähe zu ersetzen ist.

Eine weiterführende Prüfung scheint als nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten ist.

## 9 Weitere Belange

### 9.1 Immissionsschutz

Durch den Abstand von über 15 Metern zum Straßenrand, ist von einer relevanten und nachteiligen Beeinträchtigung durch Immissionen von der Straße nicht auszugehen. Ein Gutachten wurde daher nicht in Auftrag gegeben.

### 9.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### 9.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Bedingt durch die vorhandene Siedlungsstruktur Westheims mit kleinen, ländlich geprägten Ortsteilen ist hier die Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung nur bedingt umsetzbar. Die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Eigenbedarf vor Ort kann jedoch kompensierend dazu beitragen, Verkehrsbewegungen zu reduzieren. Der Erhalt und die Pflanzung von lokalen und standortgerechten Gehölzen trägt zur CO<sub>2</sub>-Bindung

wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei, ebenso wie die Bewahrung der lockeren und mit der Landschaft verzahnten Siedlungsstruktur.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die Gemeinde Westheim ausdrücklich begrüßt, es werden keine Festsetzungen getroffen, welche dieser entgegenstehen. Die Versorgung des Gebäudes mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

#### **9.4 Bodenschutz**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Westheim kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die Nutzung einer bisher als Grünland intensiv genutzten Fläche im Ortsrandbereich mit einer vertretbaren Erweiterung der baulichen Nutzung, mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht.

Im Planbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

### **10 Ver- und Entsorgung**

#### **10.1 Umgang mit Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

Es gilt das Versickerungsgebot sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Die Versickerung darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

#### **10.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die bestehende öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

## 11 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung werden Flächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Geltungsbereich: 5.295 m<sup>2</sup>

Fläche Baugrundstücke: 2.848 m<sup>2</sup>

*davon Überbaubare Grundstücksfläche: 1.819 m<sup>2</sup>*

Private Grünflächen: 2.447 m<sup>2</sup>

*davon Ausgleichsflächen: 990 m<sup>2</sup>*

## 12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Satzung wird im Ortsteil Ostheim Baurecht für Einfamilienhäuser auf drei Parzellen geschaffen. Mit einer Bebauung seitens der Bauherren ist in einem Planungshorizont von max. 1-2 Jahren nach Rechtskraft der Satzung zu rechnen, da sich die Bauherren bereits mit dem Hochbauarchitekten in Verbindung gesetzt haben. Durch die getroffenen Festsetzungen geht die Gemeinde Westheim davon aus, dass sich das Vorhaben städtebaulich wie landschaftlich in die Ortsrandlage und die angrenzende Bebauung einpasst.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird der Eingriff minimiert und durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



## Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 1 „Geilsheimer Straße“ im Gemeindeteil Ostheim der Gemeinde Westheim

Der Gemeinderat Westheim hat mit Beschluss vom 14.12.2021 die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 1 „Geilsheimer Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 1 „Geilsheimer Straße“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 140, 140/1, 141 und 142 Gemarkung Ostheim und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Jedermann kann die Einbeziehungssatzung mit Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 14 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage der Gemeinde Westheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 20.12.2021

Herbert Weigel  
1. Bürgermeister

Aushang: 21.12.2021  
Abnahme: 24.01.2022

