

Einbeziehungssatzung

"Westheim Nr. 1" - Auhausner Straße

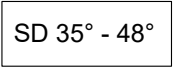
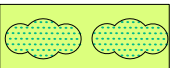


1. PLANZEICHNUNG
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 07/2021

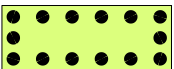
PRÄAMBEL

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:

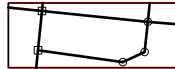
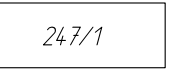
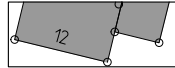
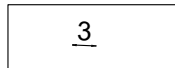
2. FESTSETZUNGEN

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2  GRZ 0,3 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3
- 2.3  SD 35° - 48° 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, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- 2.6 Grünordnung
 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
zu pflanzende, zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern zur Ortsrandeingrünung: entlang von mind. 66 % der westlichen Baufeldgrenze; Standort und Aufteilung veränderbar
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, ohne Ballen Höhe 60-100
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung werden die in der Planzeichnung bezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 671 Gmkg. Westheim im Umfang von 368 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Entwicklungsziel: Streuobstwiese
 zu pflanzender Obstbaum (Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden), Anzahl: 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 zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung

3. HINWEISE

-  bestehende Flurstücksgrenze  bestehende Flurstücksnummer
-  bestehende Haupt- und Nebenbauten  unverbindlicher Bebauungsvorschlag
-  Maßzahl in Meter, z.B. 3,0 m

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)

- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Siegel

5. Ausgefertigt
Westheim, den

Herbert Weigel
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Westheim, den

Herbert Weigel
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEIßENBURG - GUNZENHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"WESTHEIM NR. 1" - AUHAUSNER STRASSE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

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

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~~ ^{18.05.2021} gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~17.09.21~~ ^{17.09.21} 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 ^{20.12.21}



Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt
Westheim, den ^{20.12.21}



Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



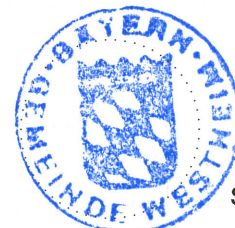
Siegel

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ^{21.12.21} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Westheim, den ^{22.12.21}



Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



Siegel



GEMEINDE WESTHEIM

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Einbeziehungssatzung Westheim Nr. 1 “Auhausener Straße“

Begründung

zur Planfassung vom 14.12.2021

Projekt-Nr.: 3197.006

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

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

1 Anlass der Planung

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

Durch die Planung werden Teile der Fläche des Flurstücks Nr. 671, Gemarkung Westheim, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westheim einbezogen.

Die Fläche ist derzeit als Wiesenfläche mit kleiner Streuobstwiese im Norden 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 Fahrzeit) 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 Westheim, nördlich der Auhausner Straße in Richtung Auhausen. Es betrifft zwei Teilbereiche der Flur-Nr. 671 und umfasst eine Fläche von ca. 5.300 m². Im Westen schließen sich Wohn- und dorftypische Hofbebauung an.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Wiesenfläche dar. Einzig im Norden besteht aktuell ein kleinere Streuobstwiese. Das Plangebiet steigt von der Auhausner Straße (ca. 435 m ü. NHN) in Richtung Norden zur Streuobstwiese auf ca. 442,5 m ü. NHN an.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Durch die Einbeziehungssatzung soll das Planungsgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westheim einbezogen werden. Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die

umgebende Bebauung im Osten und Südosten gegeben. Durch die Einbeziehungssatzung wird die bislang fehlende Ortsrandeingrünung festgesetzt und somit der Ortseingang besser in das Landschaftsbild integriert.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Westheim 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

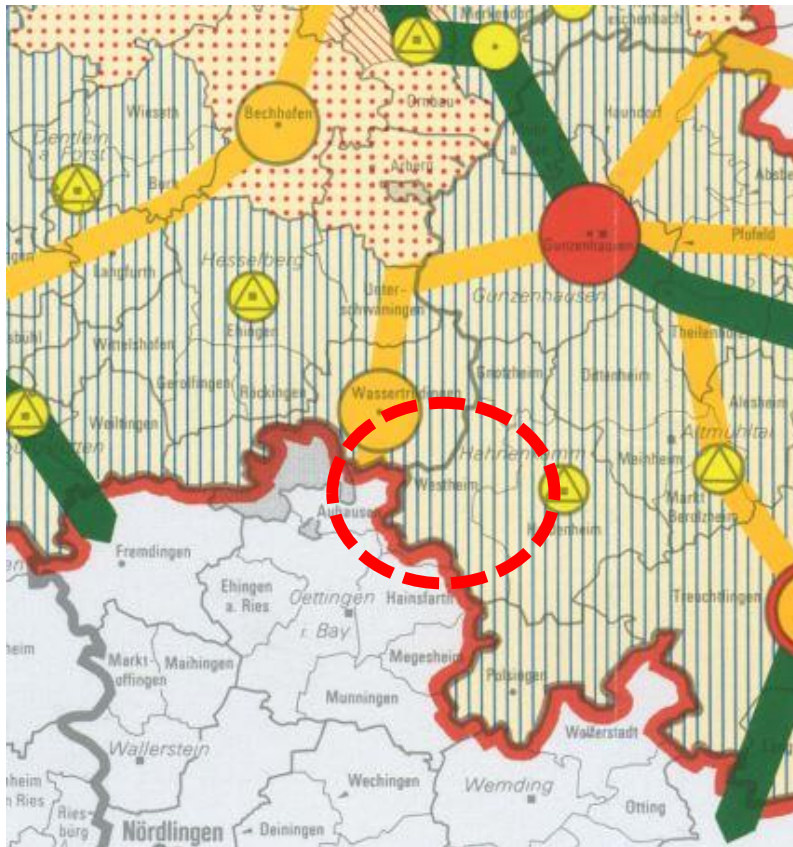
Die Gemeinde Westheim ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2020) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtende Grundsätze.

„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.



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):

- 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 einem Einfamilienhaus am nordwestlichen 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 eine konkrete Bauvoranfrage für ein Wohnhaus, das aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Insbesondere für ortsansässige Bauherren 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, durchgrünten Struktur
- Durchgrünung des Plangebiets durch Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes
- Arrondierung des Ortsrandes durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung

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 mit einem Einzelhaus zur Wohnnutzung vor. Durch die Planung wird der Ortsrand von Westheim nach Nordwesten hin baulich arrondiert. Die bislang nicht vorhandene Ortsrandeingrünung wird als Festsetzung mit in die Satzung aufgenommen. Die bestehende Gehölzstruktur der Kleinobstwiese im nördlichen Teilbereich soll erhalten und im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen sinn voll erweitert werden.

Durch die Planung wird die bestehende Siedlungsstruktur maßvoll und zurückhaltend erweitert. Der Ausgleich wird – wie bereits erwähnt - im engen räumlichen Zusammenhang direkt im Norden des Flurstücks 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. In Anlehnung an die bisherigen Gebäude entlang der Auhausner Straße wurden die Baugrenzen so gewählt, dass sich das neue Gebäude bestmöglich in die bestehende Bebauung einfügt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

7.4 Grünordnung

Da im bisherigen Bestand eine Ortsrandeingrünung fehlt, wird im Zuge dieser Einbeziehungssatzung im südlichen Teil des Geltungsbereichs in Richtung Westen zur freien Flur hin eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hierzu ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern auf mindestens zwei Drittel der zeichnerisch festgelegten Fläche zu pflanzen.

Zum Erhalt der bestehenden Struktur und zum Ausgleich des Eingriffs wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im nördlichen Geltungsbereich eine 368 m² große Ausgleichsfläche, sowie eine Fläche zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung (hier: Streuobstwiese) festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche sind drei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

8.1 Umweltschutz

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt und regelmäßig gemäht. Einzig im Norden befinden sich mehrere Obstbäume auf der Fläche. Da diese jedoch erhalten werden hat die Maßnahme den Verlust von Lebensräumen nur 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. Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Bruckbach. 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) und eine organische Siedlungsentwicklung darstellt. In der Nachbarschaft befinden bestehende Wohngebäude, gewerbliche und landwirtschaftliche Anwesen. Durch die Ortsrandlage und die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung hat die Maßnahme keinen negativen 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 Wiesenflächen 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. Die Streuobstwiese bleibt erhalten und wird gesichert. 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 Biototyp intensiv genutztes Grünland nicht von einer Verschlechterung der Bedeutung für Natur und Landschaft auszugehen ist.

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.

Der Eingriff durch die Satzung beläuft sich auf eine Fläche von ca. 1.225 m², wodurch sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 eine benötigte Fläche von 367,5 m² ergibt.

Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung wird die in der Planzeichnung bezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 671, Gemarkung Westheim im Umfang von 368 m² als Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese

Gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf der Fläche 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 wird die bestehende Streuobstwiese durch die Ausgleichsfläche erweitert und somit den dort lebenden Arten ein größerer Lebensraum zur Verfügung gestellt.

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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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 CO₂-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: 2.170 m²

Fläche Baugrundstücke: 1.225 m²

davon Überbaubare Grundstücksfläche: 470 m²

Private Grünflächen: 945 m²

davon Ausgleichsflächen: 990 m²

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Satzung wird in der Gemeinde Westheim Baurecht für ein Einfamilienhaus 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 Westheim Nr. 1 „Auhausener Straße“ im Gemeindeteil Westheim der Gemeinde Westheim

Der Gemeinderat Westheim hat mit Beschluss vom 14.12.2021 die Einbeziehungssatzung Westheim Nr. 1 „Auhausener 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 Westheim Nr. 1 „Auhausener Straße“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 671/1 (Teilflächen) Gemarkung Westheim 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



Aushang: 21.12.2021
Abnahme: 24.01.2022


Herbert Weigel
1. Bürgermeister