

GEMEINDE KAMMELTAL
LANDKREIS GÜNZBURG

EINBEZUGSSATZUNG
„BEHLINGEN NORD“



MOSER + GUCKERT
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

CORNELIA SING
DIPL.-ING. (FH)
LANDSCHAFTSPLANUNG
STETTINER RING 18
86405 MEITINGEN

NOVEMBER 2024

Gemeinde Kammeltal

vertreten durch

1. Bürgermeister Thorsten Wick
Burgauer Straße 12
89358 Kammeltal

Vorhaben:

Einbezugssatzung „Behlingen Nord“

Entwurf vom 13.11.2024

Verfasser:

Moser + Guckert
Architektur und Städtebau GmbH
Mittlere Gerbergasse 2
86720 Nördlingen
T: 09081 / 290 18-0
architekten@moser-guckert.de

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176 / 70566887
cornelia.sing@gmx.net

Präambel

Die Gemeinde Kammeltal erlässt aufgrund

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

die **Einbezugssatzung „Behlingen Nord“** in Kammeltal, OT Behlingen.

A Festsetzungen durch Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1.000

B Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereich des Grundstücks
Fl.-Nr. 822, Gemarkung Behlingen.

Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Einbezugssatzung.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2.1 Baugrenzen

Wohngebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

Für die Einbezugssatzung „Behlingen Nord“ ist 1 Wohnhaus mit Garage/Carport zulässig. Die Garage
kann auch innerhalb der Kubatur des Wohnhauses liegen.

Nebengebäude und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Eingrünung
jedoch nur im Geltungsbereich dieser Satzung zulässig.

§ 2.2 Zulässige Geschoße - Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 7,00 m betragen, gemessen von
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der
Wand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß darf höchstens 0,25 m über der Fahrbahnoberkante der
Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der
straßenseitigen Grundstücksgrenze.

§ 2.4 Dachform und Dachneigung

Für das Hauptgebäude wird ein Satteldach, Dachneigung 25° - 48°, festgesetzt.

Für Garage und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Dachneigung 25° - 48°

Pulldach, Dachneigung 7° - 20°

Flachdach.

§ 3 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

§ 3.1

Zur Ortsrandeingrünung sind auf der Westseite 20 lfm 2-reihige Hecke aus 2 Bäumen II. Ordnung und 25 Sträuchern und auf der Nordseite eine lockere Eingrünung aus 24 lfm 2-reihige Hecke in Abschnitten aus 2 Bäumen II. Ordnung und 30 Sträuchern sowie 2 Obstbäumen vorgesehen.

Artenliste 2-reihige Hecken

Bäume II. Ordnung Hochstamm StU 6-8

Feld-Ahorn	– Acer campestre
Eberesche	– Sorbus aucuparia
Hainbuche	– Carpinus betulus
Birke	– Betula pendula

Sträucher 2xv oB 60-100

Hasel	– Corylus avellana
Kornelkirsche	– Cornus mas
Liguster	– Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	– Lonicera xylosteum
Wild-Rosen	– Rosa spec.
Wolliger Schneeball	– Viburnum lantana
Hartriegel	– Cornus sanguinea
Sal-Weide	– Salix caprea

Es sind mindestens 5 Arten aus der Pflanzliste zu wählen.

Obstbäume Hochstamm StU 6-8

regionale bewährte Sorten

Die Obstbäume sind mit fachgerechtem Erziehungschnitt und nach erfolgtem Kronenaufbau mit Erhaltungsschnitt dauerhaft zu pflegen.

§ 3.2

Ausgleich – siehe Ausgleichsflächenplan

Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten. Ggf. erforderliche Rückschnittmaßnahmen sind vor Durchführung der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausfälle von Gehölzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig- und wertig zu ersetzen.

Die Bepflanzung hat nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Spätestens jedoch 2 Jahre nach Aushub der Baugrube.

Die in §3 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen sind vom Eigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

§ 4.1 Zudem richtet sich die Bebauung in den nach § 1 festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB.

§ 5 In-Kraft-Treten

§ 5.1 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt
Kammeltal, den

Thorsten Wick,
1. Bürgermeister Gemeinde Kammeltal

C Hinweise

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kammeltal sind keine Altlasten zu erwarten. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

"Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg, E- Mail: info@landkreis-guenzburg.de, Telefon: +49 (0)8221/95-0

C 3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Für die geplanten Gebäude sind gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.).

C 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen."

Bei Starkniederschlägen ist eine Beeinflussung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen. Gebäude sollten so angelegt sein, dass dieses Wasser nicht eindringen kann und schadlos auch für Dritte abgeführt wird.

C 5 Immissionen

Bedingt durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) unentgeltlich zu dulden.

D Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Kammeltal hat in der Sitzung vom 23.07.2024 die Aufstellung der Einbezugssatzung „Behlingen Nord, Gemarkung Behlingen“ gemäß § 34 BauGB Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB u. § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kammeltal, den

Thorsten Wick,
1. Bürgermeister Gemeinde Kammeltal

Ausgefertigt
Kammeltal, den

Thorsten Wick,
1. Bürgermeister Gemeinde Kammeltal

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbezugssatzung wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbezugssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbezugssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kammeltal, den

Thorsten Wick,
1. Bürgermeister Gemeinde Kammeltal

E BEGRÜNDUNG

E 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

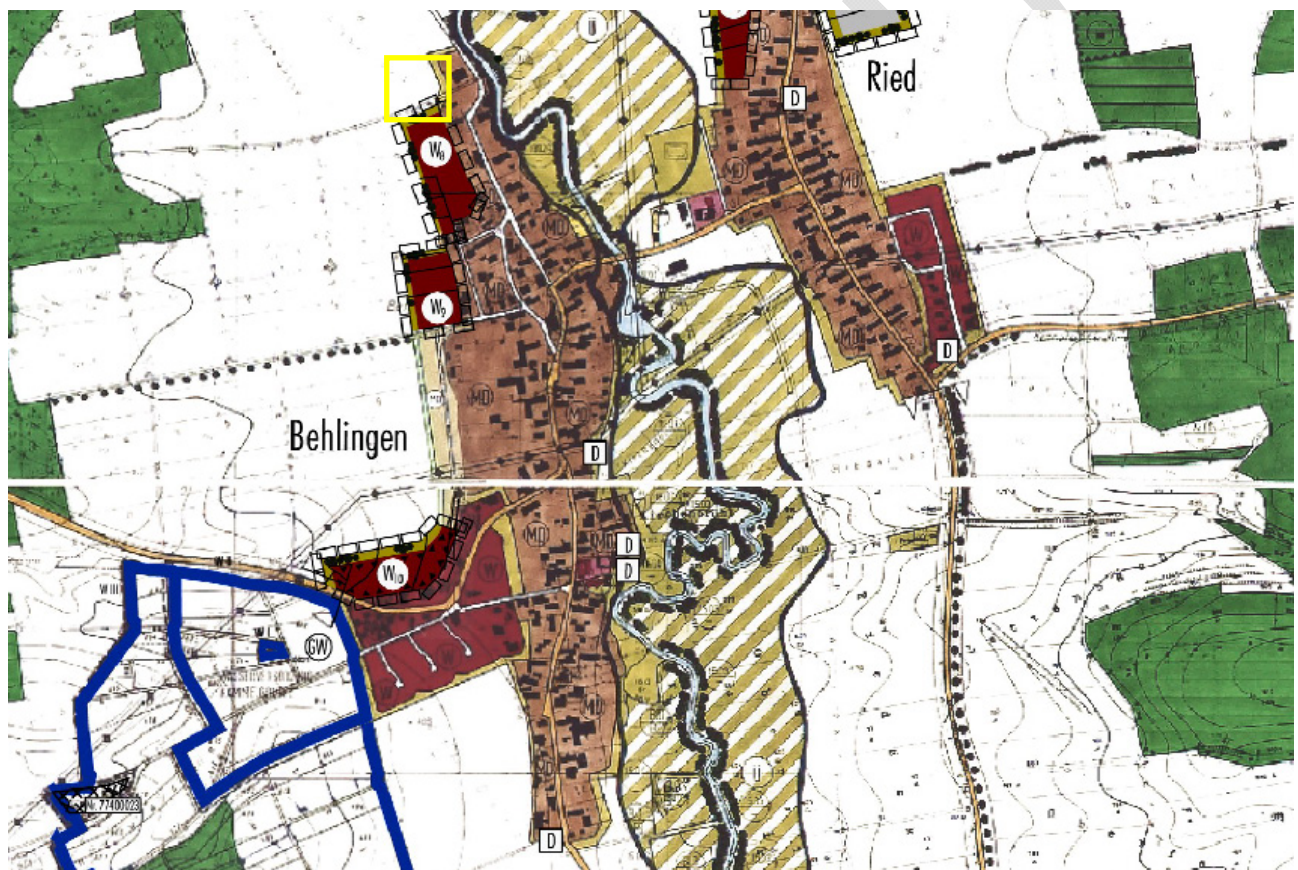
Der Gemeinde Kammeltal liegt für einen Teilbereich der Fl.-Nr. 822, Gemarkung Behlingen, ein Antrag auf Bebauung vor.

Um den Bereich entsprechend städtebaulich zu ordnen, hat der Gemeinderat Kammeltal in seiner Sitzung vom 23.07.2024 den Beschluss zur Aufstellung der Einbezugssatzung „Behlingen Nord“ gefasst.

E 2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Einbezugssatzung „Behlingen Nord“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Nutzung als Dorfgebiet (entsprechend § 5 BauNVO – Baunutzungsverordnung) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung geändert.



Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Für den Bereich der Einbezugssatzung „Behlingen Nord“ ist entsprechend festzustellen:

1. Die geplante Bebauung liegt im Ortsgebiet bzw. grenzt unmittelbar an den Ortsrand an.
2. Eine Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung nach UVPG ist bei einem Wohnhaus nicht begründet.
3. Der Bereich liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

E 3 Lage, Topografie und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das geplante Wohnhaus liegt am nördlichen Ortsrand von Behlingen. Im Süden grenzen der Altort und Wohnbauflächen an, im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das derzeit landwirtschaftlich (als Pferdekoppel) genutzt wird.

Die nördliche und westliche Grenze bilden den neuen Ortsrand.

E 4 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Einbezugssatzung gesamt:	1269 m ²
davon Bauflächen	581 m ²
Flächen für Wege- und Nebenanlagen	395 m ²
Grünfläche mit Ausgleichsfläche	2073 m ²

E 5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung erfolgt vom westlich gelegenen bestehenden Weg.

Abfallentsorgung

Tonnen und ggf. Säcke und Sperrmüll sind selbst zur nächstgelegenen ordnungsgemäß befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu bringen, die von Abfuhrfahrzeugen befahren werden kann.

Wasser/Abwasser

Das Grundstück wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung und den bestehenden Abwasserkanal (Mischsystem) angeschlossen.

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

E 6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

§18 (1) Bundesnaturschutzgesetz regelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

E 7.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die überplante Fläche auf Teil von Flurnummer 822 Gemarkung Behlingen wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Pferdekoppel genutzt. Es handelt sich, dass aufgrund der Nutzung als Pferdekoppel um ein extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211 entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung) zudem besteht ein Laubbaum auf der Koppel.

Der Bereich hat aufgrund der extensiven Nutzung mit Laubbaum eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Durch die Nutzung als Koppel hat der Bereich allerdings keine Bedeutung für Offenlandarten als Lebensraumstätte.

E 7.2 Schutzgut Boden

Durch die Einbezugssatzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht und versiegelt. Die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann nicht vermieden lediglich minimiert werden. Durch die Bebauung in Zuordnung zum Ortsrand / Dorfgebiet ergibt sich eine kompakte Bebauung in Zuordnung von Behlingen.

E 7.3 Schutzgut Wasser

Das geplante Wohnhaus liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, wie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das Dachflächenwasser wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und ggf. zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

E 7.4 Schutzgut Klima und Luft

Das geplante Wohnhaus gliedert sich im Norden an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch das Wohnhaus, ist lediglich ein kleinräumiger Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten, der durch die geplante Eingrünung kompensiert wird.

E 7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Wohnhaus gliedert sich im Norden an die bestehende Ortschaft an. Zudem wird nach Westen und Norden eine lockere Ortsrandbepflanzung aus Obstbäumen und Gehölzstrukturen aufgebaut.

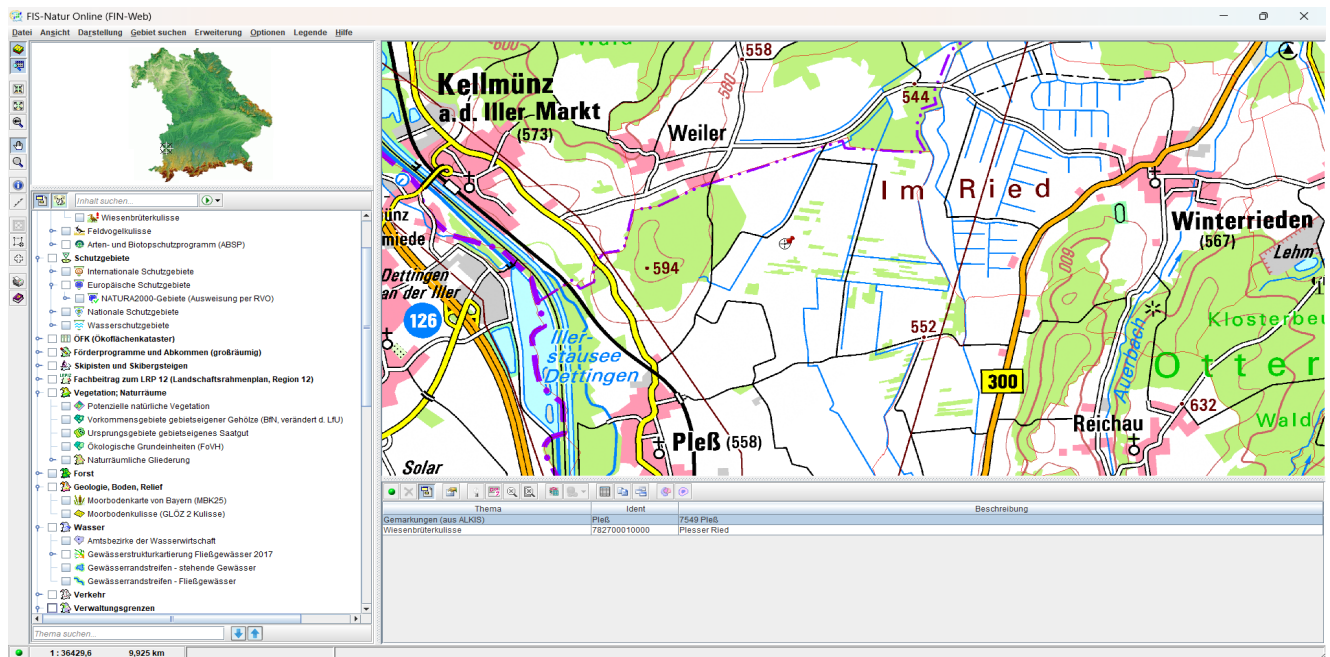
E 7.6 Bewertung/Einstufung Ausgangszustand

Der Eingriff wird entsprechen Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, bewertet.

Entsprechend Anlage 1, Bewertung Ausgangszustand, ist die Eingriffsfläche aufgrund der Biotopnutzungstyp als extensives, artenreiches Grünland mit Einzelbaum mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung zu bewerten = 8 Wertpunkt. Bei einer Einbeziehungssatzung wird keine GRZ festgelegt – die GRZ wird entsprechend typischer Wohnbebauung angesetzt.

$1.270\text{qm} \times 8 \text{ WP} = 10.160\text{WP} \times \text{GRZ } 0,35 = 3.556 \text{ Wertpunkte}$

Der Ausgleich soll auf Flurnummer 2159/41 Gemarkung Pless, Landkreis Unterallgäu erfolgen.
Ausgangszustand G 211 extensives, artenreiches Grünland 6 WP –
Zielzustand G 212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 8 WP
Aufwertung 2 WP = 1.778qm Fläche erforderlich



Ausgleichsfläche siehe Planteil B

Kammeltal,

.....
Thorsten Wick, 1. Bürgermeister Gemeinde Kammeltal

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Guckert, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Cornelia Sing, Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung, Meitingen

smk/wa/cs/je
kammeltal\ebz behlingen nord\20241113 kammeltal ebz behlingen nord.doc