

# Gemeinde Ursberg

Landkreis Günzburg



## Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## "Hauptstraße Hs. Nr. 8"

OT Oberrohr – Gemeinde Ursberg

## Satzung und Begründung

Fassung vom 07.07.2025  
mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.10.2025

Planung

## **INHALT**

---

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ 5 Inkrafttreten

### **C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG**

### **D. VERFAHRENSVERMERKE**

### **E. BEGRÜNDUNG**

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen  
Festsetzungen

6 Sonstiges

7. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung

8. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

9. Unterschriften

## **A. Rechtsgrundlagen**

### **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

### **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

### **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

### **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

## **B. Einbeziehungssatzung "Hauptstraße Hs. Nr. 8"**

Die Gemeinde Ursberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende **Einbeziehungssatzung "Hauptstraße Hs. Nr. 8" OT Oberrohr – Gemeinde Ursberg**.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichneten Grundstücke der Fl.-Nrn. 11/4; 11/3; Teilflächen Fl.-Nrn. 11; 13; 13/2; sowie die Teilfläche der Fl. Nrn. 79/64 und 79/74 (Hauptstraße), Gemarkung

Oberrohr (Geltungsbereich) am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Oberrohr der Gemeinde Ursberg, westlich der Hauptstraße gelegen. Die vor genannten Grundstücke werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich des Ortsteils Oberrohr der Gemeinde Ursberg einbezogen. Der Bereich des einzubeziehenden Baugrundstückes, einschl. Grün- und Erschließungsflächen, nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.890 m<sup>2</sup> ein.

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Ausschluss von Wohnnutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

#### Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt:

II        zwei Vollgeschoße zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen

##### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

##### Oberkante des Fertigfußbodens

Für die maximale Höhenlage der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschoßes eine Höhe von 503,50 m NHN (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt.

##### Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) darf folgende Maße nicht überschreiten:

Für Haupt- und Nebengebäude: 7,0 m

##### Firsthöhe

Die Firsthöhe (für Sattel- und Pultdach), gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Firstoberkante, darf das Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

#### Zulässige Dachform

Nachfolgende Dachformen sind zulässig.

Für Haupt- und Nebengebäude: SD – Satteldach

**Dachneigung**

Für Haupt- und Nebengebäude      SD                      5° - 45°

**Dacheindeckungsmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial für Satteldächer der Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind Profilbleche, Dachziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

**Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf betragen:

|                |         |        |
|----------------|---------|--------|
| am Giebel:     | maximal | 0,70 m |
| an der Traufe: | maximal | 0,90 m |

Vordächer sind auch über die vorgenannten Dachüberstände zulässig.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Geländeänderungen, Abgrabungen und Auffüllungen zulässig, soweit diese für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind. Auffüllungen auf Nachbargrundstücken sind unzulässig.

Innerhalb der Bauflächen dürfen Geländeauffüllungen bis zu der gewählten Höhe der Oberkante der Fertigfußböden vorgenommen werden.

**Ortsrandeingrünung**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

**Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung**

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

**Bäume (StU 12-14, dreimal verpflanzt):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

**Sträucher (Sträucher: verpflanzt, Höhe 60-100, 2-reihig, freiwachsend, Pflanzabstand 1,5x1,5 m im Dreiecksverband):**

Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gebietsheimische Laubgehölze der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland

**Obstsortenliste (StU 7-8, Hochstamm, mind. 1,80m Kronenansatz, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten):**

**Äpfel:**

Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Rote Sternrenette  
Wettringer Taubenapfel  
Wiltshire  
Bohnapfel

**Birnen:**

Gute Luise  
Schweizer Wasserbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschgen:**

Hauszwetschge  
Elena

**Sauerkirschen:**

Schwäbische Weinweichsel

**sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten**

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch fachgerechte Nachpflanzungen in der ersten folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Vollzug der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg zur Abnahme schriftlich mitzuteilen.

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat vorrangig ordnungsgemäß flächenhaft auf dem Grundstück selbst zu erfolgen. Kann eine flächenhafte Versickerung nicht erreicht werden, ist ausnahmsweise eine punktuelle Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte mit einem entsprechenden Nachweis zulässig. Rigolen sind ebenfalls eine punktuelle Versickerung und nur ausnahmsweise mit Nachweis zulässig.

Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das

ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

### Entwässerungsplan

Bei erlaubnisfreier Einleitung von Niederschlagswassern gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist mit den Eingabeunterlagen eine Entwässerungsplanung mit nachfolgenden Angaben mit einzureichen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

### Wasserrechtliche Erlaubnis

Sofern die Einleitungen von Niederschlagswassern nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswasser beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

### Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach den §§ 13, 14 und 15 BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

|                                       |            |                       |        |                                  |
|---------------------------------------|------------|-----------------------|--------|----------------------------------|
| <b>Ausgleichsfläche:</b>              |            |                       |        |                                  |
| Eingriffsfläche gesamt                |            |                       |        | 1.550,0 m <sup>2</sup>           |
| Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt |            |                       |        | 840,0 m <sup>2</sup>             |
| <b>Ausgleichsfläche A1</b>            |            |                       |        |                                  |
| Fl. Nr.                               | Gemarkung  | Fläche                | Faktor | anrechenbare<br>Ausgleichsfläche |
| Fl. Nr. . 432                         | Balzhausen | 840,00 m <sup>2</sup> | 1,0    | 840,0 m <sup>2</sup>             |
| Ausgleichsfläche gesamt               |            |                       |        | 840,0 m <sup>2</sup>             |
| erforderliche Ausgleichsfläche        |            |                       |        | 840,0 m <sup>2</sup>             |

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

### **Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche **von 840,0 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

#### **Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets**

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 432 Gemarkung Balzhäusen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach §40 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweise**

### **Zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art. 8 DSchG**

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:

- D-7-74-116-20, Kirchberg 10. Kath. Filialkirche St. Pankratius, Saalbau mit eingezogenem dreiseitig geschlossenem Chor, südlich Turm mit Oktogonaufsatz und Zwiebelhaube, Saalbau und Chor, um 1604, 1738 umgestaltet, Turmuntergeschoss, um 1660, vielleicht von Christoph Weigel, Oktogon und Haube 1738; mit Ausstattung.

Gegenüber dem Baudenkmal gilt eine grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

**Vorkehrungen bei Starkregenereignissen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

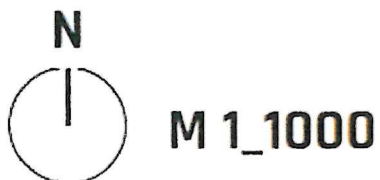
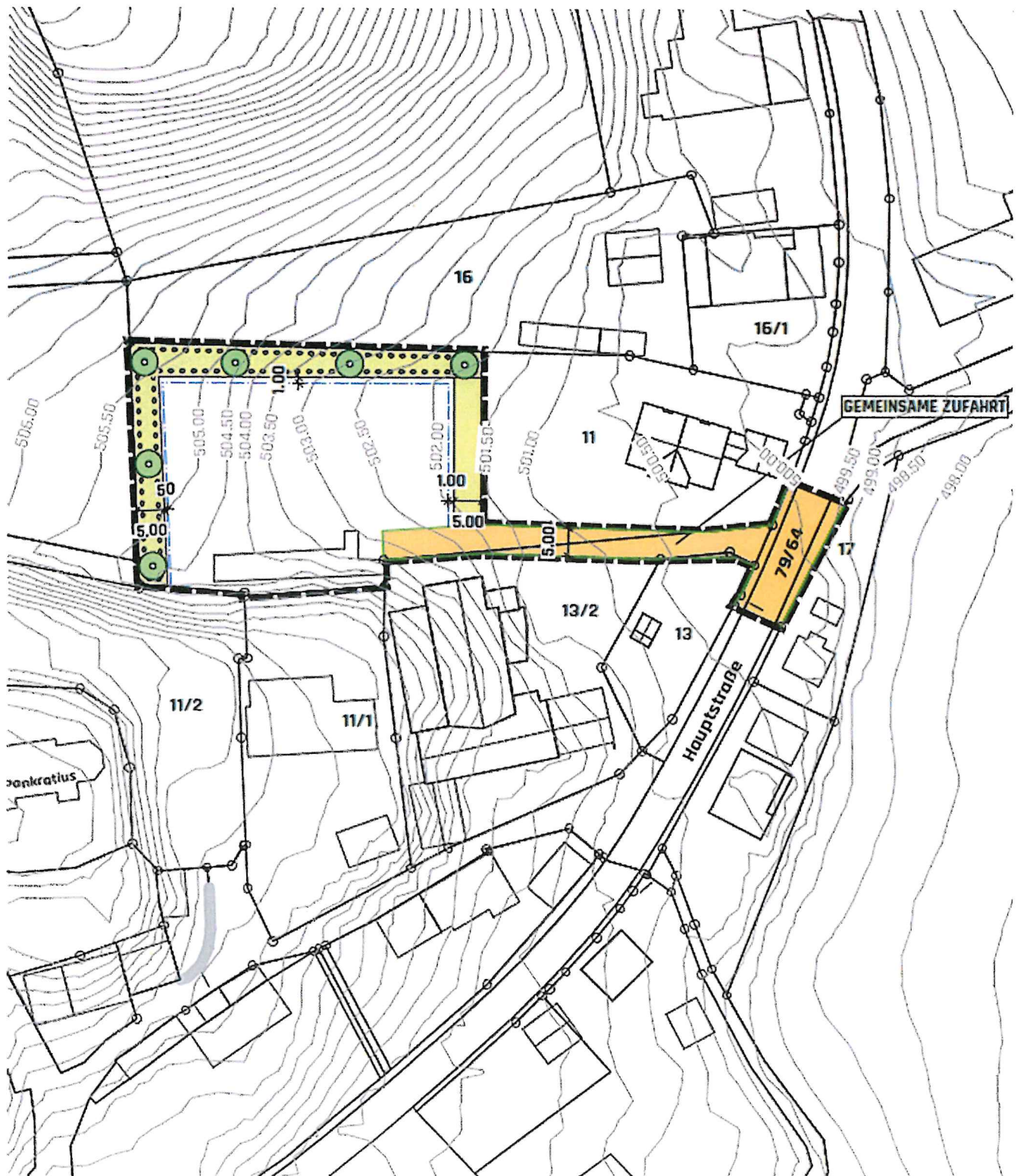
**Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.**

Bei Erdarbeiten ist 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.

**Auffüllungen mit anfallendem Erdaushub**

Mit anfallendem Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, sowie Feucht- und Nasswiesen verfüllt oder beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Oberrohrbachs.

## C. PLANZEICHNUNG M 1:1000 MIT ZEICHENERKLÄRUNG



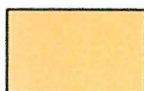
# Zeichenerklärung

## Festsetzungen

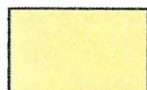
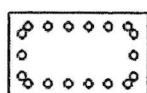
### BAUGRENZEN

 Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsflächen

### GRÜNFLÄCHEN

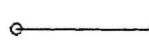
 Bäume zu pflanzen private Grünfläche Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

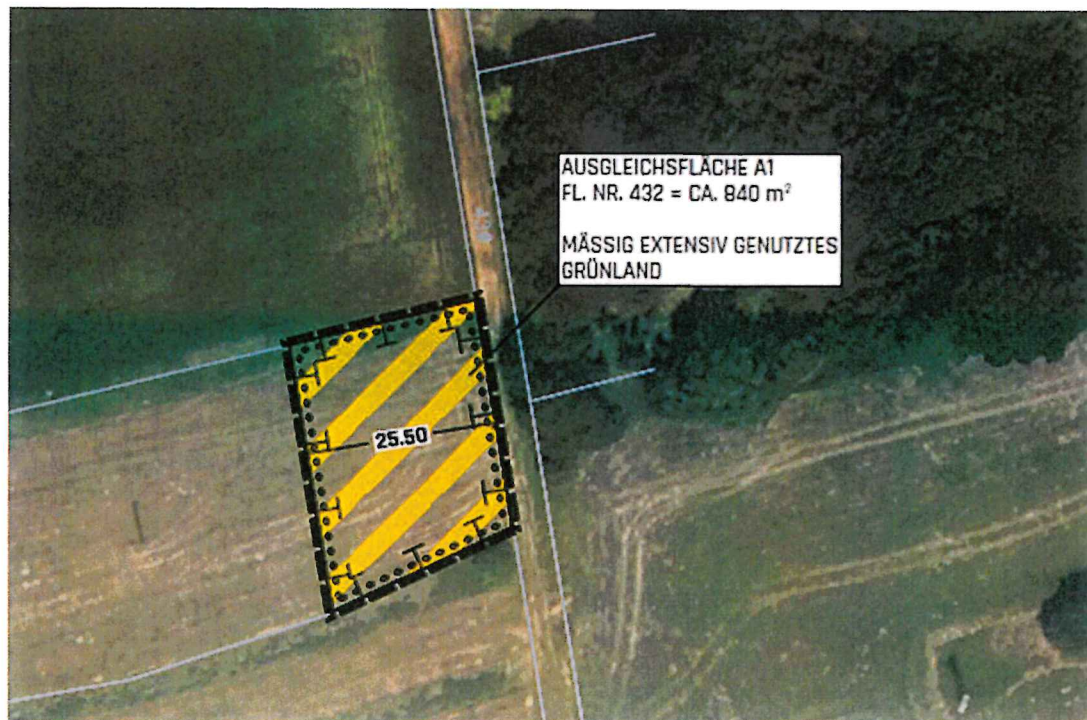
 Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs der Einbeziehungssatzung Maßzahlen in Metern

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

11 Flurnummern

 bestehende Grundstücksgrenzen Höhenlinien in Meter NHN

## PLANZEICHNUNG Ausgleichsfläche M 1:1000



## Zeichenerklärung

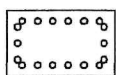
Für Ausgleichsfläche

Festsetzungen

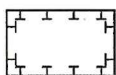
### GRÜNFLÄCHEN - AUSGLEICHSFLÄCHE



Ausgleichsfläche



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen



Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur u. Landschaft

## D. Verfahrensvermerke

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ursberg hat in seiner Sitzung vom 02.06.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Hauptstraße Hs. Nr. 8" OT Oberrohr – Gemeinde Ursberg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Entwurf

1.2.1 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.07.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.

1.2.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2025 bis 18.08.2025 öffentlich ausgelegt.

1.3 Die Gemeinde Ursberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2025 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gemeinde Ursberg, den 28.10.2025

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

1.4 Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am 28.10.2025

Gemeinde Ursberg, den 28.10.2025

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

1.5 Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 31.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Ursberg, den 31.10.2025

.....  
Unterschrift 1. Bürgermeister Peter Walburger

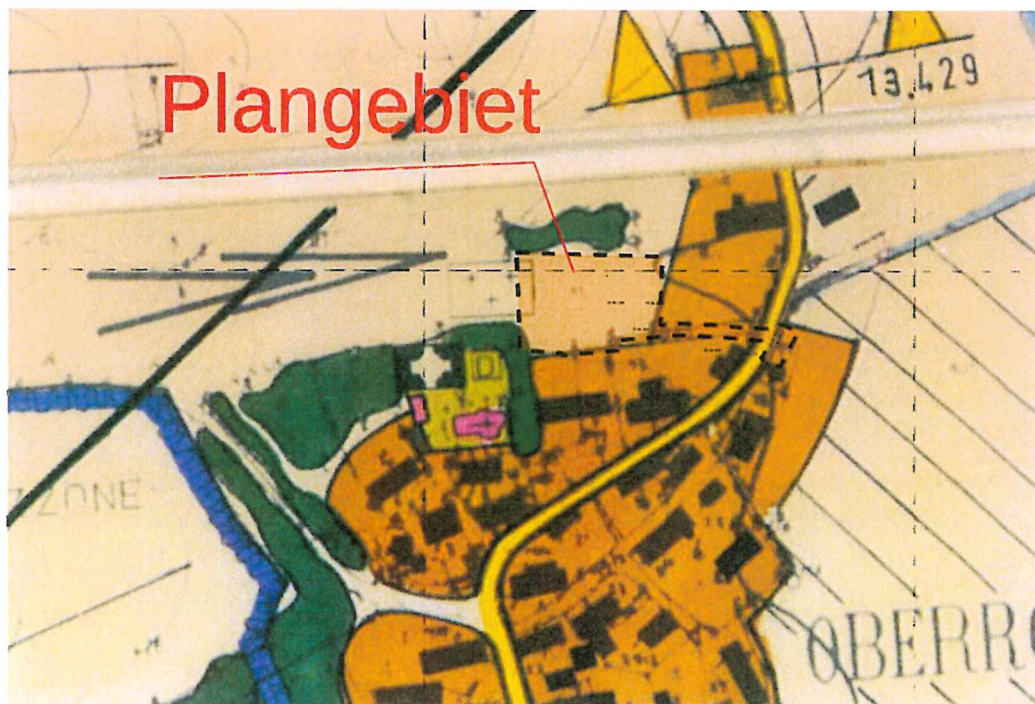
## E. Begründung

### 1 Anlass und Hintergrund

Die Gemeinde Ursberg hat in der Sitzung vom 02.06.2025 beschlossen, für die Grundstücke der Fl.-Nrn. 11/4; 11/3; Teilflächen Fl.-Nrn. 11; 13; 13/2; sowie die Teilfläche der Fl. Nrn. 79/64 und 79/74 (Hauptstraße), Gemarkung Oberrohr (Geltungsbereich) am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Oberrohr der Gemeinde Ursberg, westlich der Hauptstraße, gelegen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Hof- und Gartenfläche genutzt, welche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Eigentümer der Grundstücke der Fl.-Nrn. 11/4; 11/3; Teilflächen Fl.-Nrn. 11; 13; 13/2; Gemarkung Oberrohr (Plangrundstück) beabsichtigen eine Maschinen- und Lagerhalle für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen zu bebauen.

Im derzeit gültigen FNP für den Ortsteil Oberrohr der Gemeinde Ursberg stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Auszug FNP mit Planbereich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Oberrohr der Gemeinde Ursberg ist dieser als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Süden und Osten des Plangebiets schließen sich Dorfgebietsflächen (MD) an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Da es sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB handelt ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Rahmen einer späteren Überarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgen, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

#### **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Ursberg beabsichtigt, mit dieser Einbeziehungssatzung "Hauptstraße Hs. Nr. 8" OT Oberrohr – Gemeinde Ursberg, dem Grundstückseigentümer des plangegenständlichen Grundstücks, welcher auf die Gemeinde Ursberg zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Oberrohr die gewünschte Maschinen- und Lagerhalle für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen zu errichten. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Oberrohr liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Ursberg möchte den Bestrebungen des Grundstückseigentümers, die gewünschte Maschinen- und Lagerhalle für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen errichten zu können, nachkommen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich das einzubeziehende Grundstück in die bestehende Dorfstruktur einfügt.

#### **Erschließung**

Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Westseite der Hauptstraße (Kreisstraße GZ 25), welches über eine private Stichstraße mit einer Länge von ca. 50 m angebunden wird.

Die befestigte Fläche der Zufahrt ist so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser oder sonstiges Abwasser auf die Hauptstraße abfließen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Erschließungsmaßnahmen in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

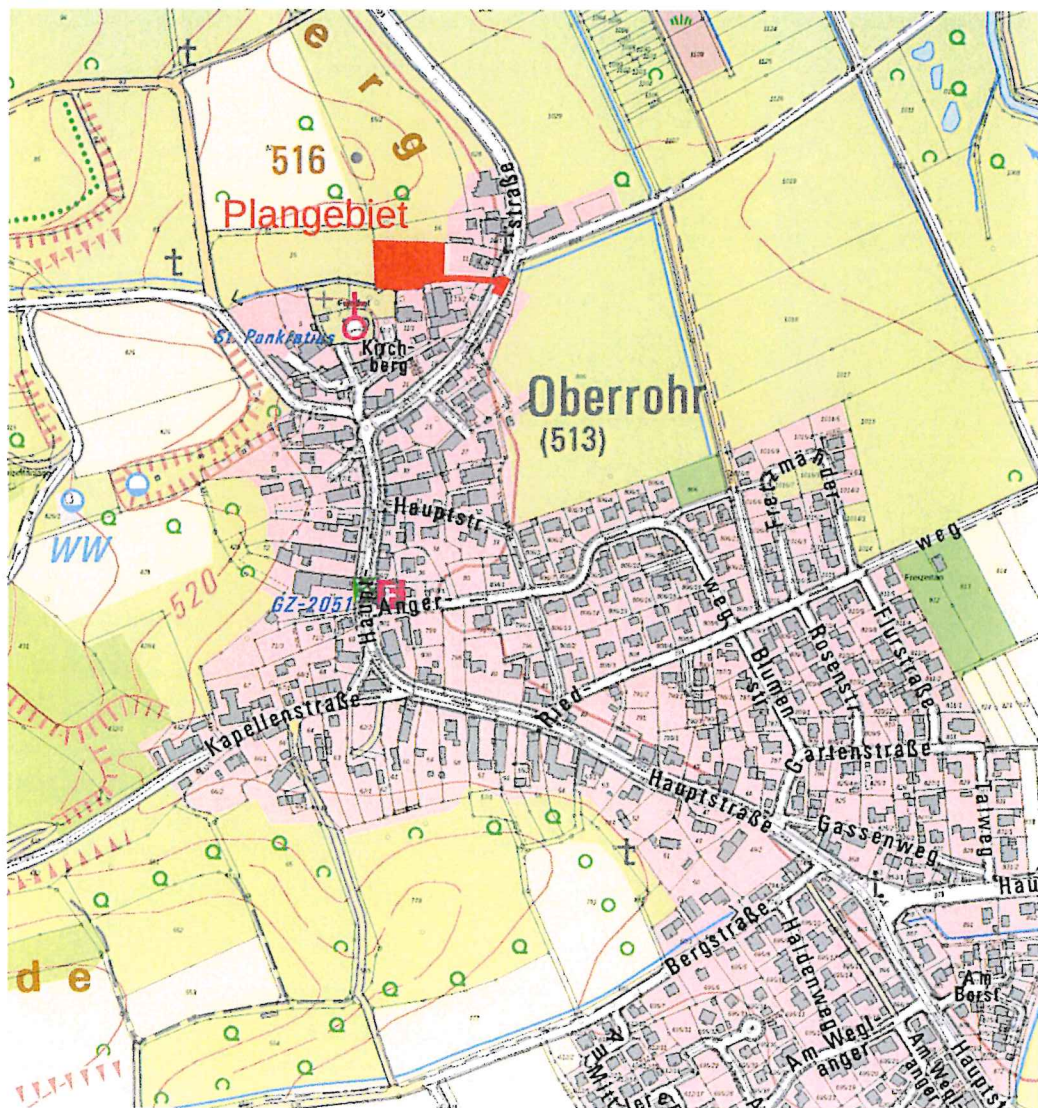
#### **Ortsplanung**

Die plangegenständliche Fläche der Einbeziehungssatzung "Hauptstraße Hs. Nr. 8" OT Oberrohr – Gemeinde Ursberg, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Oberrohr der Gemeinde Ursberg als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Süden und Osten des Plangebiets schließen sich Dorfgebietsflächen (MD) an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Nachdem sich Östlich und südlich des Plangebiets im direkten Anschluss bereits Bebauungen befinden und das Plangebiet nicht über den bestehenden Dorfgebietsbebauungen des westlichen und nördlichen Ortsrandes hinausreicht, ist die geplante Entwicklung als organisch und als Abrundung des nördlichen Ortsbereichs des Ortsteils Oberrohr anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, dass eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.



Lage des Plangebiets DOK unmaßstäblich

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren:  
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).
- Keine Umweltprüfung:  
Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

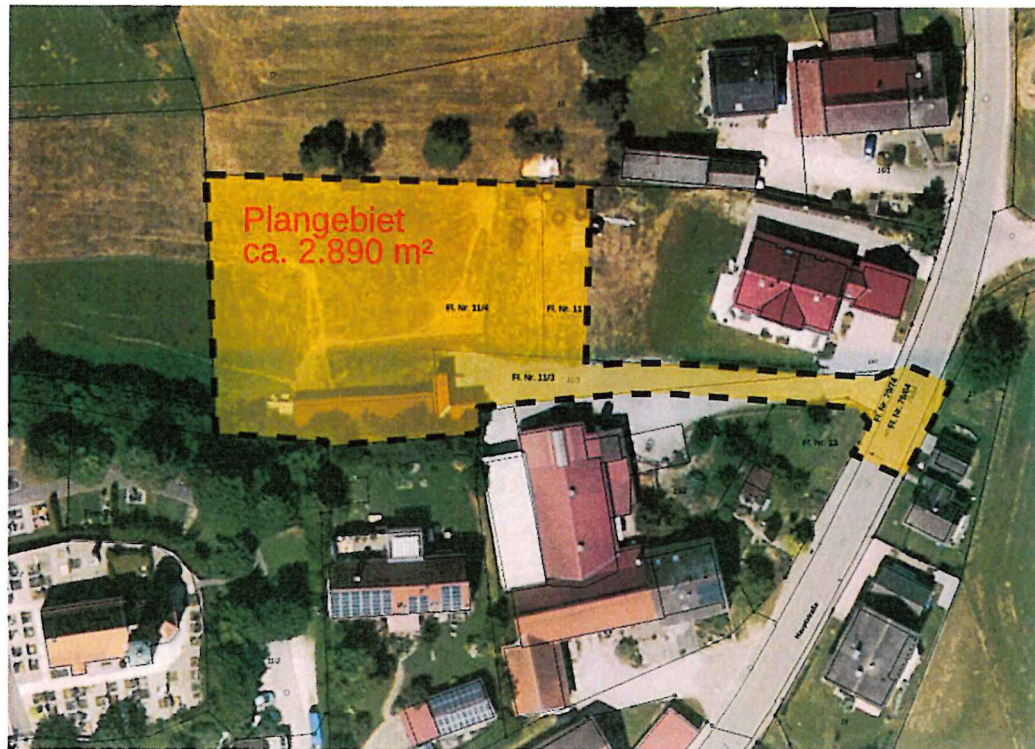
### **Innenentwicklung**

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen. Auch wenn das plangegegenständliche Grundstück am Ortsrand von Oberrohr liegt, kann diese Entwicklung im weiteren Sinn auch als Innenentwicklung, bzw. sparsamem Umgang mit Baugrund, angesehen werden.

## **2 IST-Situation**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 11/4; 11/3; Teilflächen Fl.-Nrn. 11; 13; 13/2; sowie die Teilfläche der Fl. Nrn. 79/64 und 79/74 (Hauptstraße), Gemarkung Oberrohr (Geltungsbereich). Diese sind am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Oberrohr der Gemeinde Ursberg, westlich der Hauptstraße gelegen. Er besitzt einschl. Erschließungsbereich eine Größe von ca. 2.890 m². Das Areal weist ein mittleres Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Der Boden besteht aus einer 30 – 60 cm mächtigen Mutterbodenschicht. Unter dem Mutterboden stehen die Schichten der quartären Niederterrasse an. Sie bestehen aus schwach schluffigen bis schluffigen, lehmigen Sandschichten. Diese können im Allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Gegenwärtig wird das Grundstück als landwirtschaftliche Hof- und Gartenfläche genutzt.

Das Plangebiet schließt sich an den Ortsrand im nördlichen Bereich von Oberrohr an. Im Süden und Osten des Plangebiets schließen sich Dorfgebietsflächen (MD) an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Das Plangrundstück ist über die Ortsstraße Hauptstraße erschlossen.

In der näheren Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 20° – 48°.

### **Prägung des Gebiets und Gebietscharakter**

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als unproblematisch an. Die Gemeinde Ursberg möchte mit dieser Einbeziehungssatzung dem Grundstückseigentümer die Grundlage schaffen, hier in Oberrohr die gewünschte Maschinen- und Lagerhalle für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen zu errichten. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Oberrohr zu stärken und zu erhalten. Er erfährt mit der plangegegenständlichen Entwicklung eine gewisse Erweiterung in nördlicher Richtung, wobei die Bebauung nicht über den bisher bestehenden Abschluss des nördlichen Ortsrandes hinausreicht. Somit kann dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden, der dieses Gebiet mitprägt und zugleich als Bindeglied zur bestehenden Bebauung anzusehen ist.

Der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB legt fest, dass einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Anforderung ist erfüllt, da die an das Plangebiet anschließenden Grundstücke in einem ausgewogenen Verhältnis ebenfalls der Wohnnutzung dienen.

### 3 Auswirkungen

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen planerisch festgesetzt.

Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt, bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

#### Immissionsschutz

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind zu dulden.

Die auf der Planfläche geplante Maschinen- und Lagerhalle des landwirtschaftlichen Lohunternehmens wird zum Unterstellen und Lagern von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten verwendet. Das Zu- und Abfahren erfolgt in der Regel zu den Tagzeiten von 06:00 – 22:00 Uhr. Ausnahmsweise kann es auch zu vereinzelt Fahrbewegungen in der Nachtzeit kommen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberrohr, westlich der Hauptstraße. Folgende Nutzungen sind angrenzend:

- Nördlich, westlich: landwirtschaftliche Flächen
- Südwestlich: Friedhof
- Nordöstlich, östlich, südöstlich und südlich: Wohnbebauung evtl. mit gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung
- Südöstlich: gewerblicher Betrieb (Montageservice und Holzhandel) mit Wohnhaus.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Stichstraße mit einer Länge von ca. 50 m.

Bei der beabsichtigten Bebauung handelt es sich um eine landwirtschaftsähnliche Nutzung wie bei einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle. In der geplanten Halle sollen ausschließlich Maschinen, wie sie für einen größeren landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich sind, untergestellt werden. Nachdem der Nutzer keine Landwirtschaft betreibt und das Unternehmen als eigenständiges Lohnunternehmen, kann das Bauvorhaben nicht im Rahmen der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB errichtet werden, sodass hierfür die Aufstellung der

vorliegenden Einbeziehungssatzung erforderlich wird. Die Tätigkeiten des Lohnunternehmens werden größtenteils zu den Tagzeiten, von 06.00 bis 22.00 Uhr durchgeführt, sodass zu den Nachtzeiten sehr selten und somit nur ausnahmsweise Fahrbewegungen stattfinden. Somit ist nicht mit zusätzlichen Immissionsbelastungen, die über das zulässige Maß hinausgehen zu rechnen. Die geplante private Zufahrt, die auch an Wohngebäuden vorbeiführt, findet sich in einem Dorfgebiet häufig. Dies stellt kein immissionsschutzrechtliches Problem dar. Bei den Wohnhäusern entlang der Hauptstraße sind bereits wesentlich höhere Emissionswerte gegeben. Das gewerbliche Verkehrsaufkommen ist keineswegs höher als bei einem vergleichbaren landwirtschaftlichen Betrieb.

## 4 Umweltbericht

### Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

#### Allgemein

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 4 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG

Die vorliegende Bauleitplanung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ Hierbei sind die gesetzlichen Vorgaben der § 1 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortsrand im nördlichen Bereich von Oberrohr an. Im Süden und Osten des Plangebiets schließen sich Dorfgebietsflächen (MD) an. Nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Hoffläche mit teilweiser Grünlandnutzung verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

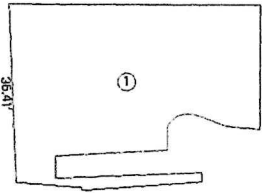
#### Bestandaufnahme

Gegenwärtig wird das Grundstück landwirtschaftlich intensiv als Hoffläche mit teilweiser Grünlandnutzung genutzt.



Planzeichnung mit Markierung Eingriffsfläche

|                                             |                         |                   |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Eingriffsfläche                             | landw. Nutzfl. Grünland | 1.550,0 m²        |
| <b>Eingriffsfläche gesamt</b>               |                         | <b>1.550,0 m²</b> |
| nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche) |                         |                   |

| Bezeichnung                                                                       | Funktion | Nr    | Abmessungen | Fläche [m²]     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|-------------|-----------------|
| <b>EINGRIFFSFLÄCHE</b>                                                            |          |       |             |                 |
|  |          | 1     | 1533,625    | 1533,625        |
|                                                                                   |          | Summe |             | 1533,625        |
| <b>Summe</b>                                                                      |          |       |             | <b>1533,625</b> |
| <b>Gesamtsumme</b>                                                                |          |       |             | <b>1533,625</b> |

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung durchgeführt.

### Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

| Schutzgut                    | Nutzung/ Eigenart                                         | Kategorie             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Biotoptyp (Eingriffsfläche): | Ackernutzung E1                                           |                       |
| Arten und Lebensräume        | Intensiv genutztes Grünland                               | II (unterer Wert)     |
| Boden                        | Intensiv genutzte Grünland                                | I (oberer Wert)       |
| Wasser                       | Flächen mit Versickerungsleistung                         | I (unterer Wert)      |
| Klima/ Luft                  | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen | I (unterer Wert)      |
| Landschaftsbild              | Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften               | I (oberer Wert)       |
| <b>Gesamtbewertung</b>       |                                                           | <b>I unterer Wert</b> |

### Ermittlung Kompensations-(K)faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

| Eingriffsfläche     | E1                        | Hofffläche mit teilweiser Grünlandnutzung |                         |         |           |          | 1.550,0 m²                                                                                  |               |                     |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|---------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|
| Wertstufe           | I unten                   | I oben                                    | II unter                | II oben | III unten | III oben | Ermittlungsfaktor – K-Faktor                                                                | Flächenanteil | Kompensationsbedarf |
| Kategorie Leitfaden |                           |                                           |                         |         |           |          |                                                                                             |               |                     |
| Stufe               | 1                         | 2                                         | 3                       | 4       | 5         | 6        | 2 x Stufe 1 = 2<br>2x Stufe 2 = 4<br>1x Stufe 3 = 3                                         |               |                     |
| Kompensationsfaktor | 0,3 -                     | 0,6                                       | 0,8 -                   | 1,0     | 1,0 -     | 3,0      | 5 _____ 9<br>9 : 5 = 1,8 Punkte<br>⇒ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben ⇒<br>K-Faktor 0,54 | 1.550,0 m²    | 840,0 m²            |
| Schutzgut           | • Klima/ Luft<br>• Wasser | • Landschaftsbild<br>• Boden              | • Arten und Lebensräume |         |           |          |                                                                                             |               |                     |

|                                                    |                              |                 |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Ausgleichsfläche für E1                            | Grünland – landw. Nutzfläche | 840,0 m²        |
| <b>Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich</b> |                              | <b>840,0 m²</b> |

### Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant  
(nachfolgend Berechnung der Eingriffsfläche)

| Fl. Nr.                             | Gemarkung  | Fläche               | Maßnahme                                                   | Faktor | anrechenbare<br>Ausgleichsfläche |
|-------------------------------------|------------|----------------------|------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------|
| Fl. Nr.<br>432                      | Balzhausen | 840,0 m <sup>2</sup> | Ausgleichsfläche<br>mäßig extensiv ge-<br>nutztes Grünland | 1,0    | 840,0 m <sup>2</sup>             |
| Ausgleichsfläche<br>gesamt          |            |                      |                                                            |        | 840,0 m <sup>2</sup>             |
| erforderliche Aus-<br>gleichsfläche |            |                      |                                                            |        | 840,0 m <sup>2</sup>             |

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung, anzulegen und auszugestalten.

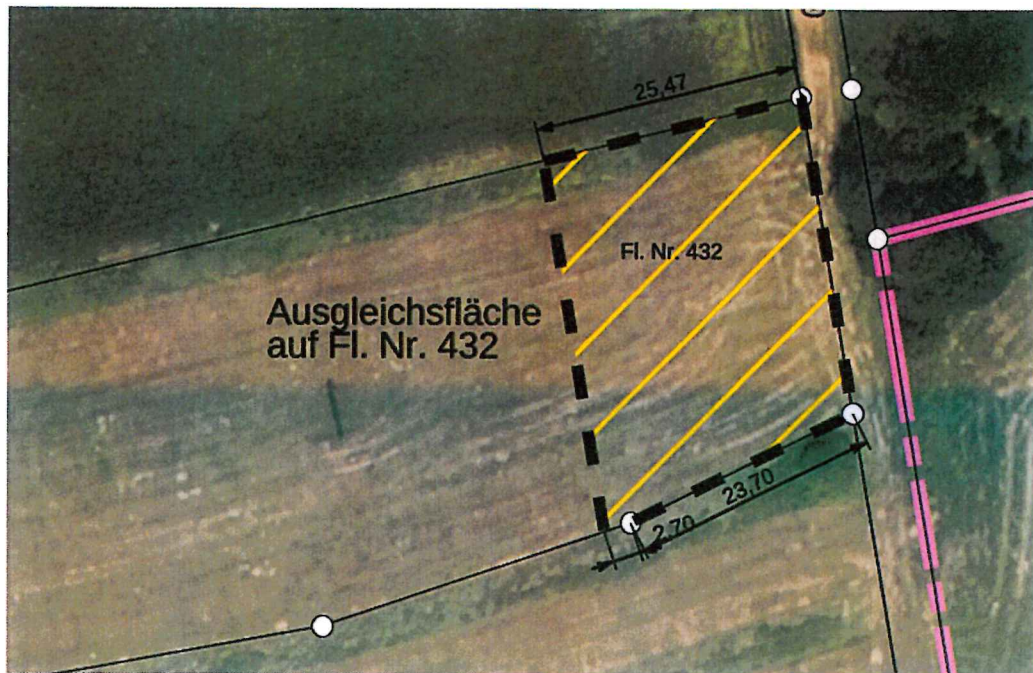
### Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen der §§ 13, 14 und 15 BNatSchG erforderliche Ausgleichsfläche von **840,0 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

#### Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 432 Gemarkung Balzhäusen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach §40 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.



Luftbild mit Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

## 5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich mittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst und weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

Es sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von ... und einer maximalen Firsthöhe von ... zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Deshalb sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Westen und Norden hin möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund wird auf der West- und Nordseite des Plangebiets eine Randeingrünung angelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Maßnahmen zur Eingrünung in der Verantwortung und auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen haben.

### Randeingrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Randeingrünung auf der West- und Nordseite des Plangrundstücks ist mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

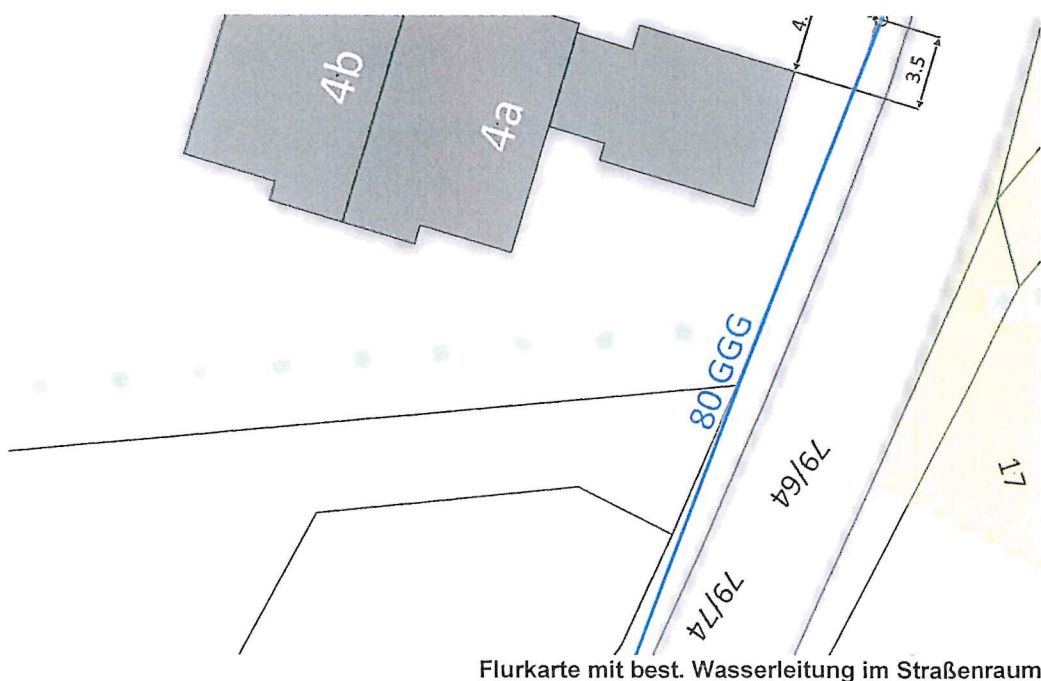
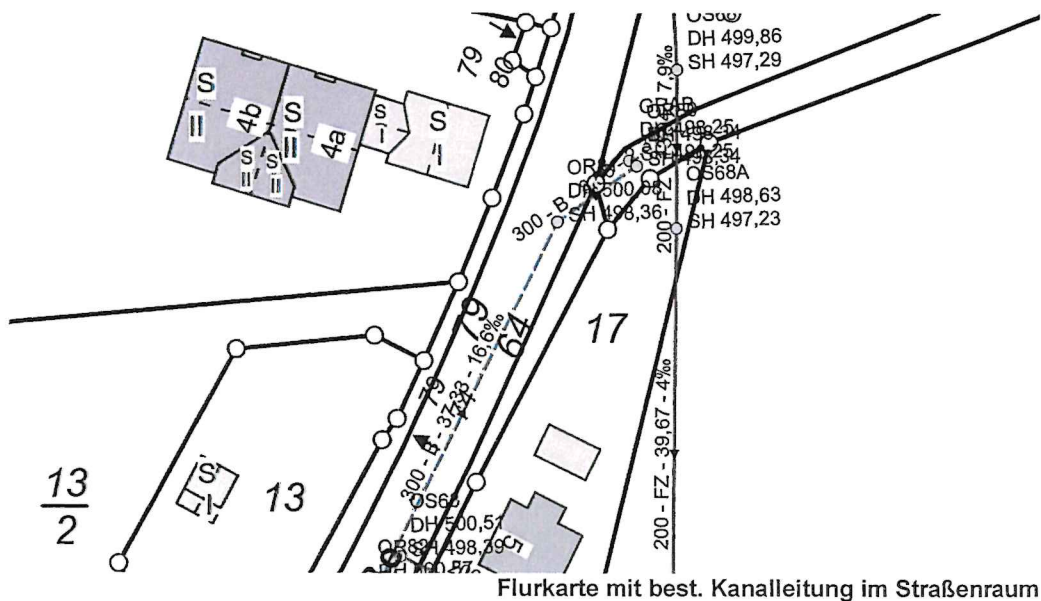
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden sind. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflanzungen im Zuge der Maßnahme haben nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012) zu erfolgen.

## 6 Sonstiges

Da sich das Plangebiet an ein bereits erschlossenes Dorfgebiet anschließt, kann die vorhandene Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. mit geringem Erschließungsaufwand bewerkstelligt werden. Anschlussmöglichkeiten für Kanal und Wasser sind in der Hauptstraße, wie der nachfolgende Planauszug zeigt, gegeben.



Gegen eventuelle Rückstauungen aus dem gemeindlichen Kanalnetz hat der Bauherr selbst geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sollte, wie im restlichen Dorfgebiet auch, generell zulässig sein.

### **Brandschutz**

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um Innenbereichsflächen handelt, die sich an bereits bebaute Ortsbereiche direkt anschließen, ist davon auszugehen, dass die bestehende Wasserversorgungsanlage mit dem bestehenden Hydrantennetz den Löschwasserbedarf abdeckt.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“, der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ und des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

Je nach Größe der Maschinenhalle kann in der Ausführungsplanung bzw. im Brandschutznachweis ein erhöhter, über den tatsächlichen Grundschutz hinausgehender, Löschwasserbedarf für wirksame Löschmaßnahmen erforderlich werden.

Ein über den vorhandenen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf für den Objektschutz der Maschinenhalle ist vom Bauwerber in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten auf dem Grundstück in Löschwasserentnahmestellen nach DIN herzustellen und vorzuhalten.

### **Stromversorgung - Bestehende Kabelleitungen**

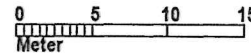
Im Bereich der Hauptstraße verläuft eine Niederspannungsleitung der LEW Verteilnetz GmbH lt. nachfolgendem Planauszug aus der Planauskunft.



**Zeichenerklärung:**

Mittelsp.-Kabel  
Niedersp.-Kabel  
Straßenbel.-Kabel  
Fernmelde-Kabel

Die Angaben über die Tiefe der Kabel  
(in der Regel 0,6 - 1,0m) sind  
unverbindlich!  
Maßangaben beziehen sich immer  
auf die Mitte der Leitungstrasse!  
Das Merkblatt zum Schutz  
erdverlegter Kabel ist strengstens  
zu beachten!

**Maßstab:** 1:500 / DIN A4**Datum:** 21.06.2025, 15:11 Uhr**Blatt:** 2 von 2**Mayer Oberrohr**

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der Kabelleitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach  
Bahnhofstraße 4  
Tel. 08282/901-216  
E-Mail: [Krumbach@lew-verteilnetz.de](mailto:Krumbach@lew-verteilnetz.de)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen

**Grundwasser**

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Somit ist nicht auszugehen, dass für die Gründung des Bauwerks bei einer Unterkellerung erschwerte Bedingungen vorliegen.

**Bachlauf sowie die Gehölzbestände am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes**

Der am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Bachlauf sowie die Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV, zu beachten.

**7. Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung**

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Oberrohr):

|           |                       |                |
|-----------|-----------------------|----------------|
|           | Fl. Nrn. 11/4; 11/3   | Plangrundstück |
| teilweise | Fl. Nrn. 11; 13; 13/2 | Plangrundstück |
| teilweise | Fl. Nrn. 79/64; 79/74 | Hauptstraße    |

**8. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange****Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange**

|     | Anschrift                                                                                                             | E-Mail-Adresse                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach                                         | <a href="mailto:poststelle@ale-schw.bayern.de">poststelle@ale-schw.bayern.de</a>                 |
| 2.  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben) | <a href="mailto:poststelle@aelf-km.bayern.de">poststelle@aelf-km.bayern.de</a>                   |
| 3.  | Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg                    | <a href="mailto:Guenzburg@BayerischerBauernverband.de">Guenzburg@BayerischerBauernverband.de</a> |
| 4.  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München                  | <a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>                       |
| 5.  | Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen                                    | <a href="mailto:C.Weis@telekom.de">C.Weis@telekom.de</a>                                         |
| 6.  | Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn                                                | <a href="mailto:wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern">wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern</a>         |
| 7.  | Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg                                             | <a href="mailto:bauwesen@landkreis-quenzburg.de">bauwesen@landkreis-quenzburg.de</a>             |
| 8.  | LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg                                                               | <a href="mailto:kontakt@lew-verteilnetz.de">kontakt@lew-verteilnetz.de</a>                       |
| 9.  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg                         | <a href="mailto:poststelle@adbv-qz.bayern.de">poststelle@adbv-qz.bayern.de</a>                   |
| 10. | WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach                                          | <a href="mailto:poststelle@wwa-don.bayern.de">poststelle@wwa-don.bayern.de</a>                   |

**9. Unterschriften**

, 20.10.2025

Ausgefertigt am. 28.10.2025

; Architekt

Peter Walburger, 1. Bürgermeister