

---

# GEMEINDE KAMMELTAL



Landkreis Günzburg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Ried Süd“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

### ENTWURF

Fassung vom 19.03.2024

Projektnummer: 24019

## OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
	<b>PLANZEICHEN</b>	<b>5</b>
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
§ 3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
§ 4	Bodenschutz und Grünordnung .....	8
§ 5	Inkrafttreten .....	8
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1.	Niederschlagswasser .....	9
2.	Immissionsschutz .....	9
3.	Denkmalschutz.....	9
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
1.	Anlass der Planung.....	11
2.	Beschreibung des Planbereiches .....	11
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	12
4.	Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	13
5.	Belange des Umweltschutzes.....	13
6.	Ver- und Entsorgung .....	13
7.	Denkmalschutz.....	13

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kammeltal erlässt aufgrund

- der §§ 34 Abs. 4 Nr. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) 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,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende

## Einbeziehungssatzung „Ried Süd“

als Satzung.

### Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ried Süd“ der Gemeinde Kammeltal gilt die von dem Büro OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.03.2024.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

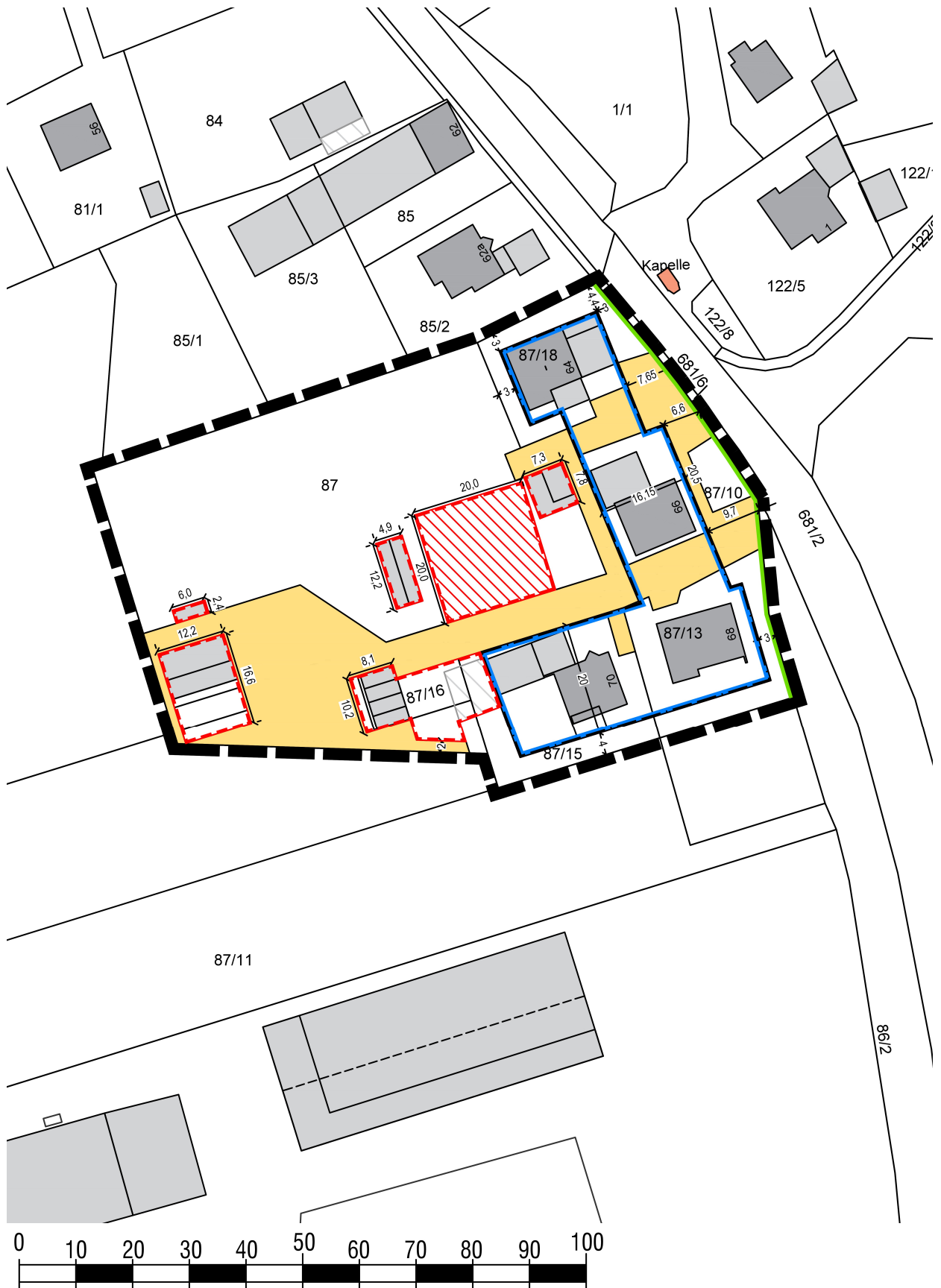
Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 19.03.2024 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerke
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.03.2024 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 19.03.2024

### A) PLANZEICHNUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE, M 1:1.000  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## PLANZEICHEN

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

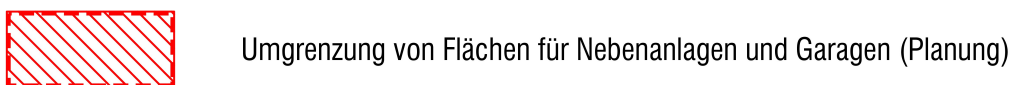
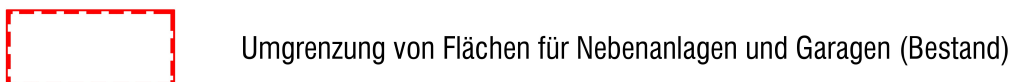
#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



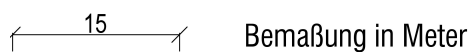
#### Verkehrsflächen



#### Sonstige Planzeichen



### HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ried Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.03.2024 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2024 bis einschließlich \_\_.\_\_.2024 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2024 die Einbeziehungssatzung „Ried Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Kammeltal, \_\_.\_\_.2024

.....  
Thorsten Wick  
Erster Bürgermeister

- d) Ausgefertigt  
Kammeltal, \_\_.\_\_.2024

.....  
Thorsten Wick  
Erster Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Ried Süd“ wurde am \_\_.\_\_.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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, \_\_.\_\_.2024

.....  
Thorsten Wick  
Erster Bürgermeister

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

---

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

### **§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

---

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung.

### **§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO*

- (1) Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenze festgesetzt ist, zulässig.
- (2) Die Errichtung von Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist innerhalb der Baugrenze und den Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Bestand) zulässig.
- (3) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Planung) ist die Errichtung von maximal einer Garage i.S. des § 12 BauNVO oder einer Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Die Errichtung von Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen, der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen sowie auf den privaten Verkehrsflächen zulässig.

## § 4 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB*

### (1) Versiegelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

### (2) Pflegemaßnahmen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Sämtliche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bestehenden Bäume sind von den Grundstückseigentümern im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## § 5 INKRAFTTRETEN

---

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen wird. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 4. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### 4.1 **Altlasten**

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).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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

### 4.2 **Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ried Süd“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, mit der die derzeit anteilig im Außenbereich liegenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, ist die baurechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung, insb. der Nebengebäude/-anlagen mit den privaten Verkehrsflächen, im Süden des Ortsteils Ried.

Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von etwa 7.291 m<sup>2</sup> (rd. 0,73 ha) aufweist, umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 87, 87/10, 87/12, 87/13 (Teilfläche), 87/14 (Teilfläche), 87/15, 87/16, 87/17 und 87/18, Gmkg. Ried b. Behlingen, Gemeinde Kammeltal; davon entfallen ca. 4.500 m<sup>2</sup> auf bereits bebaute und genutzte Siedlungsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, und ca. 2.792 m<sup>2</sup> auf bestehendes Grünland.

#### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

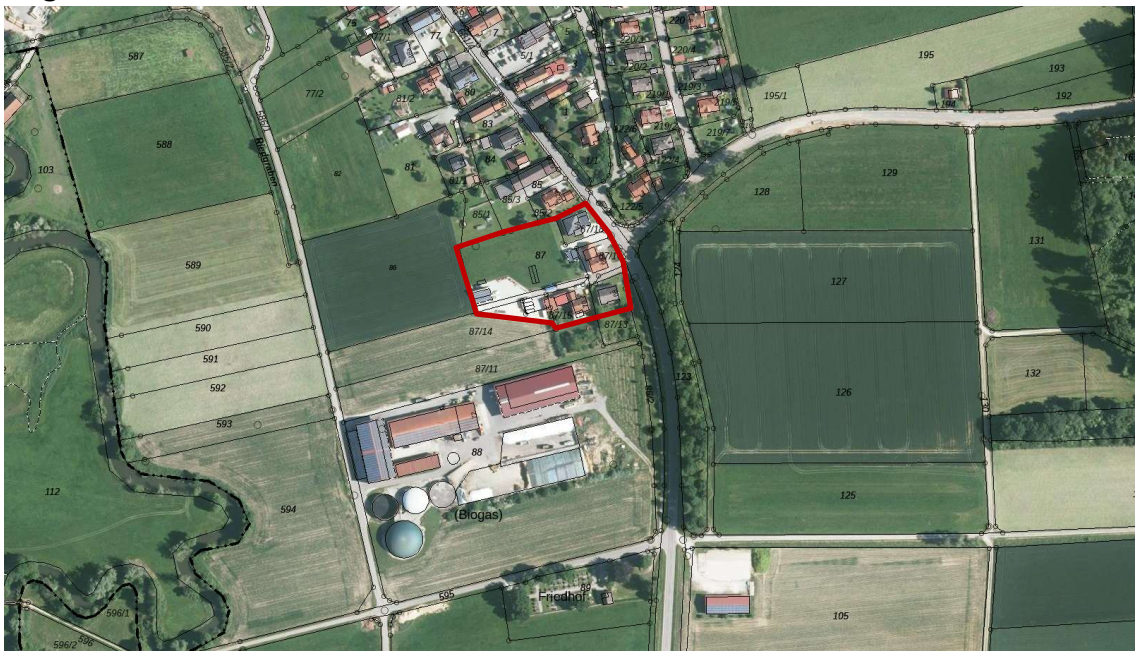


Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 12.06.2022) mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Einbeziehungssatzung liegt im Süden des Ortsteils Ried westlich der Hauptstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gartenflächen der nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur,
- im Osten durch Verkehrsflächen (Hauptstraße, Staatsstraße 2024 und Kamnater Straße Kreisstraße GZ1)
- im Süden durch Ackerflächen und eine Biogasanlage (die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 40 m)
- im Westen durch Ackerflächen.

Zudem verläuft westlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 260 m, die Kammel; bei der Kammel handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung. Das Plangebiet befindet sich, trotz der Nähe zur Kammel, sowohl außerhalb festgesetzter als auch vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete; auch liegt hier keine Kennzeichnung als wassersensibler Bereich vor.

### 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Fläche stellt sich zum Teil bereits als bebautes Siedlungsgebiet und z.T. als intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand dar.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen sowie von Süden nach Norden um jeweils 2,0 m bis 3,0 m ab.

Die nördlich angrenzende Siedlungsstruktur stellt sich als lockere ein- bis dreigeschossige Bebauung z.T. in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern und z.T. in Form von giebelständig zum Straßenraum angeordneten, langgestreckten Hofstrukturen. Im Süden befindet sich eine Biogasanlage und der Friedhof.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

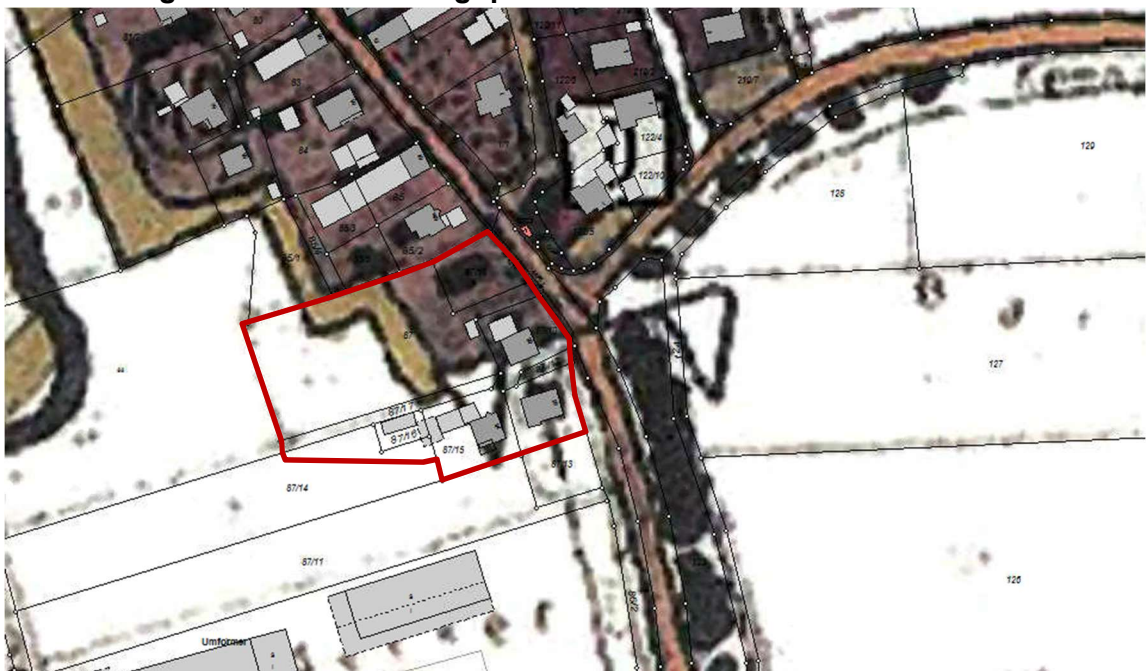


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im nordöstlichen Teilbereich als in Richtung Westen eingegrüntes Dorfgebiet dar. Das restliche Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **3.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen**

An die vorliegende Einbeziehungssatzung schließen keine Bauleitpläne an.

## **4. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Süden von Ried in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Damit werden die bereits bestehenden baulichen Anlagen, sowohl die Hauptbaukörper als auch sämtliche Nebengebäude/-anlagen, baurechtlich gesichert. Über den Baubestand hinaus wird mit der Einbeziehungssatzung nur marginal zusätzliches Baurecht geschaffen.

## **5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

---

Bei Aufstellung von Einbeziehungssatzungen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen, dass mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung im Wesentlichen lediglich der Bestand gesichert und darüber hinaus nur marginal zusätzliches Baurecht geschaffen wird, löst das Planvorhaben keine Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter aus. Aus diesem Grund besteht kein Ausgleichsflächenerfordernis.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

---

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

## **7. DENKMALSCHUTZ**

---

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich des Plangebiets, befindet sich jedoch das Baudenkmal D-7-74-145-13. Dabei handelt es sich um eine Wegkapelle (einfacher Satteldachbau, 1972 als Kopie des Vorgängerbaus aus der Mitte 19. Jh. Errichtet, mit Ausstattung, spätmittelalterliches Sühnekreuz vom Ortsrand 1972 hierhergebracht; Bauen hergestell, nachqualifiziert). Auf Pkt. 3 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.