
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

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf i.d.F.v. 19.03.2024 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung vom 17.09.2024

Projektnummer: 24019

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
	PLANZEICHEN	5
	VERFAHRENSVERMERKE	6
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	7
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
§ 3	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind / Nebenanlagen	7
§ 4	Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 5	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
§ 6	Inkrafttreten	9
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1.	Niederschlagswasser	10
2.	Immissionsschutz	10
3.	Denkmalschutz	11
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
C)	BEGRÜNDUNG	13
1.	Anlass der Planung.....	13
2.	Beschreibung des Planbereiches	13
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.	Planungskonzept und Begründung der Festsetzungen.....	15
5.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	15
6.	Belange des Umweltschutzes.....	16
7.	Ver- und Entsorgung	18
8.	Denkmalschutz	18

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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 17.09.2024.

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

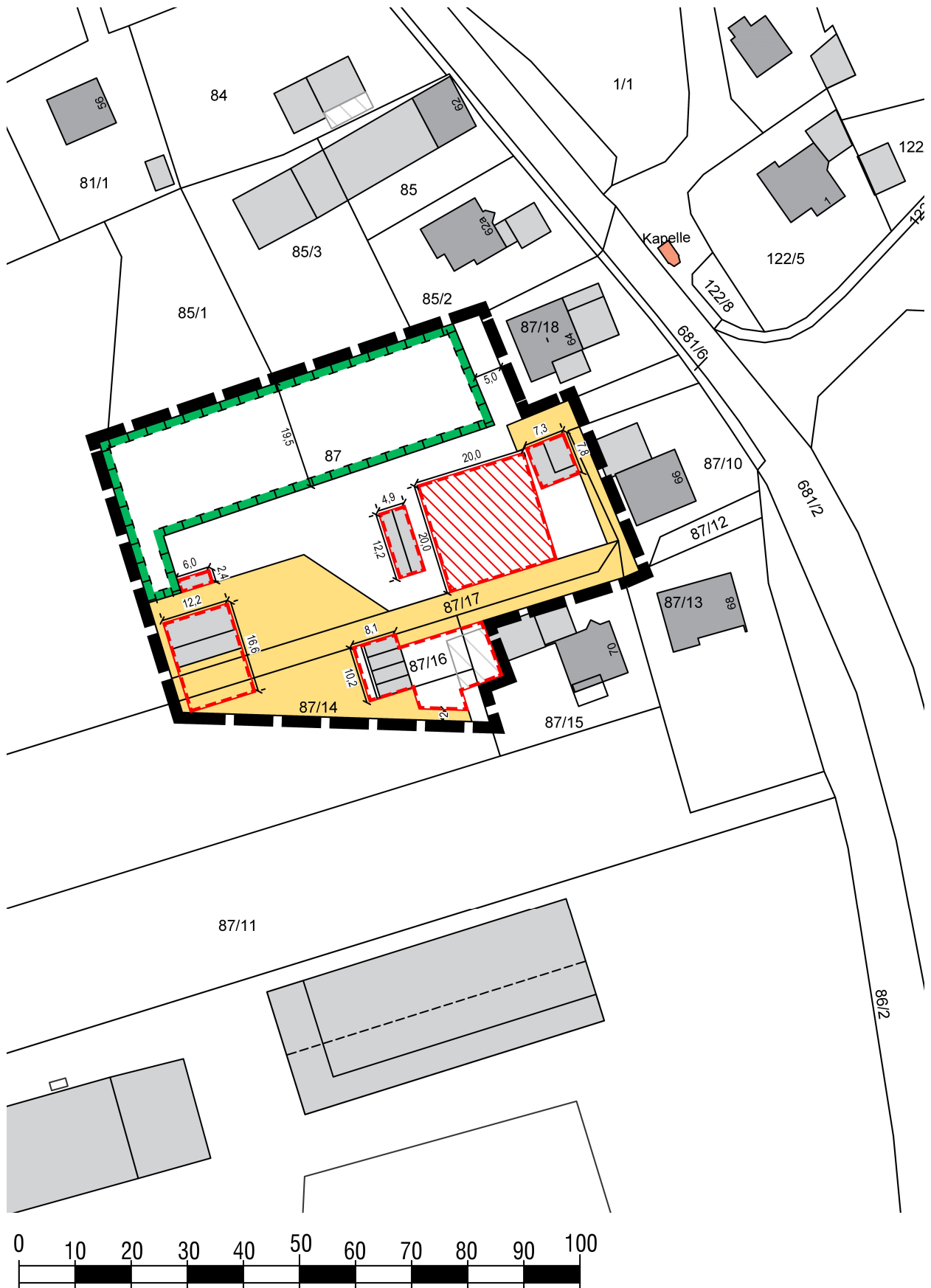
Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.09.2024 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerke
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2024 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 17.09.2024

A) PLANZEICHNUNG



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

PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Bestand)

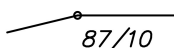


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Planung)

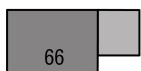


Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

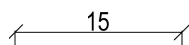
HINWEIS UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter

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 22.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 17.09.2024 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.
- d) 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

- e) Ausgefertigt
Kammeltal, __.__.2024

.....
Thorsten Wick
Erster Bürgermeister

- f) 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 FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die Errichtung von Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist innerhalb **der Umgrenzungen** von Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Bestand) zulässig.
- (2) Innerhalb der Umgrenzungen 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 m² zulässig.
- (3) 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) Die übrigen Bereiche sind von einer Bebauung freizuhalten.

§ 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 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die vorliegende Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 1.384 m² bereitzustellen.

(2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets auf der westlichen Teilfläche der Fl.Nr. 87 der Gmkg. Ried b. Behlingen, Gemeinde Kammeltal.

1. Entwicklungsziel: Obstwiese

2. Herstellungs-, Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- a) Es sind mind. 10 heimische Obstbäume in regionaltypischen Arten und Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen und mit Einzelstammschutz und Pfählung zu versehen.
- b) Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern und mit Pflanzsubstrat zu verbessern.
- c) Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (Ansaat oder Mahd selbstbegrünter Flächen) und jährlich 1-2-mal, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren.
- d) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- e) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit einer dauerhaft verbleibenden Pflockung mit einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Gelände zu kennzeichnen. Die Pflockung ist im Falle von Schwund oder Verwitterung umgehend zu ersetzen. Eine Einfriedung der Ausgleichfläche ist nicht zulässig.

(3) Die unter § 10 (2) 2 festgesetzten Maßnahmen sind gemäß dem gezeichneten städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser Einbeziehungssatzung umzusetzen.

(4) Die unter § 10 (2) 2 festgesetzten Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer anzulegen, zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

(5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 6 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.

Soweit möglich, soll anfallendes Regenwasser versickert werden. 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

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen; insb. wird auf die 40 m südlich des Plangebiets gelegene landwirtschaftliche Hofstelle mit Lagerhallen (für eine weitere Lagerhalle wurde im Jahr 2022 ein Bauantrag gestellt) und Biogasanlage samt Fahrhilfsanlage und Trocknung hingewiesen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass ausgehend von

- der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweisen Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auch vor 6:00 Uhr (insb. mit Verkehrslärm durch Fahrverkehr) und nach 22:00 Uhr (z.B. sonstiger Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit) zu rechnen ist sowie
- dem ordnungsgemäßen Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auch außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten entstehen können und zu dulden sind.

2.2 Staatsstraße, St 2024

Es darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch die Immissionen der Staatsstraße St 2024 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

3. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden; dennoch muss bei allen Bodeneingriffen 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.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich des Plangebiets, befindet sich das Baudenkmal D-7-74-145-13, Hinter den Gärten. Auf eine grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wird hingewiesen; 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-, Zustimmung-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

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 4.612 m² (rd. 0,46 ha) aufweist, umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 87 (Teilfläche), 87/10 (Teilfläche), 87/14 (Teilfläche), 87/15 (Teilfläche), 87/16 und 87/17, Gmkg. Ried b. Behlingen, Gemeinde Kammeltal; davon entfallen rd. 1.795 m² auf bereits mit Nebenanlagen bebaute und als private Verkehrsflächen genutzte Flächen, ca. 2.517 m² auf bestehendes Grünland und ca. 300 m² auf Gartenflächen.

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 die Baugrundstücke entlang der Hauptstraße (Staatsstraße 2024), in die die Kamnater Straße (Kreisstraße GZ1) mündet.
- 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 anteilig als bereits mit Nebenanlagen bebaute Außenbereichsflächen mit Siedlungsanschluss und anteilig 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 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

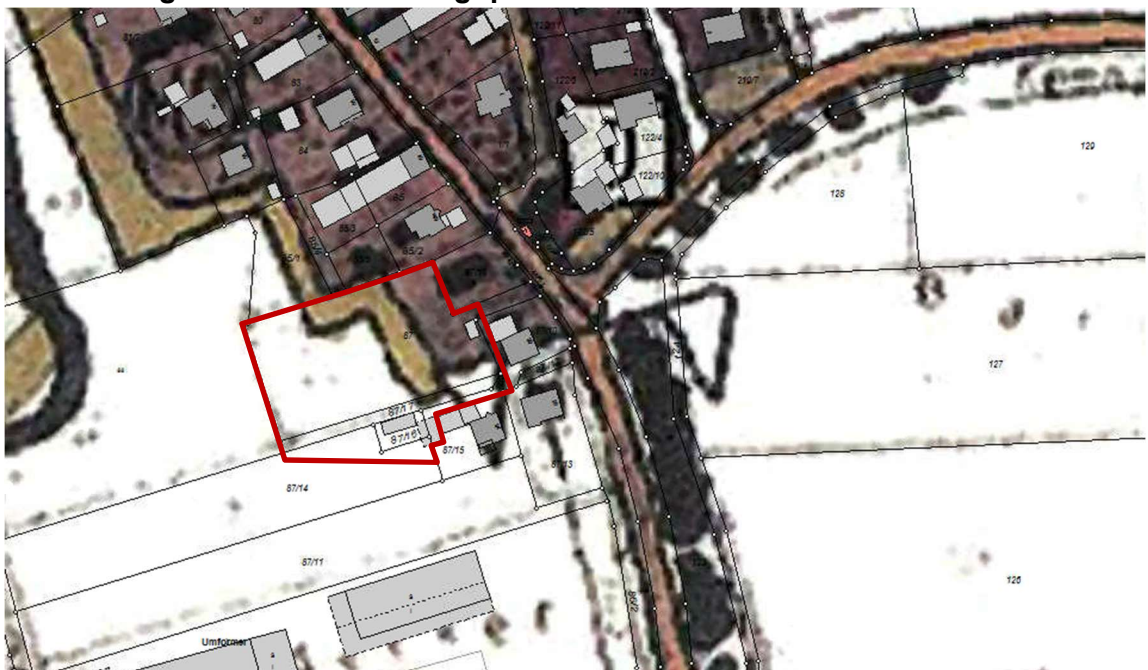


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

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 werden die bestehenden Nebenanlagen (einschl. einer noch zu errichtenden Nebenanlage) mit Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden von Ried in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Damit werden sämtliche bereits bestehenden baulichen Nebenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Über den Baubestand hinaus wird mit der Einbeziehungssatzung nur marginal zusätzliches Baurecht geschaffen.

5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Das Plangebiet, das in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil eingebunden wird, ist z.T. bereits mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen überbaut; der noch nicht überbaute Bereich stellt sich als intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand dar. Das Plangebiet wird somit der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“ zugeordnet. Die überbauten / versiegelten Flächen weisen eine Gesamtfläche von 1.894,5 m² auf; davon entfallen 703,5 m² auf die Flächen für Nebenanlagen und Garagen (Bestand und Planung) und 1.191,0 m² auf die privaten Verkehrsflächen, die anteilig geschottert sind. Die zulässige Versiegelung entspricht einer Grundflächenzahl von mehr als 0,35; somit ist hinsichtlich der Eingriffsschwere vom Typ A auszugehen. Für die zu überplanende Flächen ist somit Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden. Aufgrund der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen / Herstellung von Stellplätzen und Erschließungsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise / Herstellung der Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets) wird für die Berechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,3 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 4.612 m² (Gesamtfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird) und einem Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. 1.384 m².

Der Ausgleich erfolgt im nordwestlichen Plangebiet auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 87. Die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche soll künftig extensiviert und als Obstwiese hergestellt werden und damit einen dörflich geprägten Übergang in Richtung Kammel schaffen.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen, die sich in Privateigentum befindet, und die Umsetzung der textlich festgesetzten Maßnahmen erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Ausgleichflächengrundstücks. Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine eingetragene Dienstbarkeit; mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit besteht die Verpflichtung zur Anlage und zum Erhalt der Ausgleichsfläche auch bei einem Verkauf des Grundstücks.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter („insb. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes“) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wie bereits weiter oben erwähnt sind die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt, da das Planvorhaben

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVP darstellt,
- die Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) nicht beeinträchtigt und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG begründet.

Nachfolgend werden zusätzlich auch die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, die durch die vorliegende Planung, die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen umfasst, beschrieben und bewertet.

6.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der geringen Überbauung mit baulichen Anlagen, die in Summe einer GRZ von ca. 0,15 entspricht, stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Frischluftabfluss der umgebenden Waldflächen dar. Auch besteht durch das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit der Kaltluftschneise entlang der westlich verlaufenden Kammel, die bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen begrenzt wird. Nachdem mit Umsetzung der Planung lediglich Baurecht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauGB geschaffen wird, sind die mit der Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering zu werten.

6.2 Schutzgut Fläche

Obwohl der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet nicht vollumfänglich als Dorfgebiets darstellt, kann die beabsichtigte bauliche Entwicklung aufgrund der ausschließlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar betrachtet werden. Denn die Bebauung in diesem Bereich von Ried wird bestimmt durch die südlich auf Fl.Nr. 88 errichtete Biogasanlage, die mit ihren Gebäuden deutlich weiter in den Außenbereich eindringt, und die nördlich liegenden Hauptgebäude, die den Planungsraum ebenfalls räumlich fassen. Der Bereich innerhalb der Einbeziehungssatzung ist somit durch die umgebende Bebauung städtebaulich vorgeprägt; die Auswirkungen auf das Schutzgut können damit als gering eingestuft werden.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist anteilig bereits mit Nebenanlagen und Verkehrsflächen überplant und wird anteilig als Intensivgrünland (ohne Gehölzstrukturen) genutzt. Durch die im Bereich der Einbeziehungssatzung bereits vorhandene Versiegelung haben sich die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber dem Ursprungszustand zwar bereits verändert und werden im Zuge der zusätzlich zulässigen Versiegelung in Höhe von max. 100 m² über den Bestand hinaus nochmals marginal verändert. Die natürlichen Bodenfunktionen können sich jedoch im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, darunter auch der festgesetzten Ausgleichsfläche, aufrechterhalten werden bzw. sich wiedereinstellen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können daher als gering eingestuft werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Donau-Iller werden von der Planung berührt. Die infolge der Planung bereits vollzogene sowie noch zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Trotz der Einbeziehung der Flächen in den Siedlungszusammenhang kann das unverschmutzte Niederschlagswasser aufgrund des weiterhin hohen Grünflächenanteils auch künftig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als gering eingestuft werden.

6.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Allenfalls hat das Intensivgrünland geringfügige Bedeutung für Vogelarten der freien Feldflur. Da allerdings sowohl Gebäude als auch Gehölze, wie sie umliegend vorzufinden sind, auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte Feldflur ausweichen; auch

für diese Arten liegt somit keine Betroffenheit vor. Aufgrund der geringen Habitat-eignung der Flächen bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten können die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft werden.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ried und schließt im Osten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zudem wird der Bereich der Einbeziehungssatzung städtebaulich auch durch die nördlich und südlich anschließende Bebauung geprägt, sodass die gegenständliche Bebauung als integriert betrachtet werden kann. Trotz dessen wurde u.a. für eine bessere Einbindung in das dörfliche Umfeld im nordwestlichen Plangebiet die Herstellung einer Obstwiese festgesetzt. In Summe können die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft werden.

6.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die gegenüber dem Ausgangszustand bereits vollzogene sowie noch geringfügig zusätzlich entstehende Versiegelung ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird kein Baurecht geschaffen, dass eine Erschließung an die Ver- und Entsorgung benötigt.

8. 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, **Hinter den Gärten**. 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; Benutzen hergestellt, nachqualifiziert). Auf Pkt. 3 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.