

GEMEINDE MÖTTINGEN

Dorfplatz 12
86753 Möittingen
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „UNTERDORF“ KLEINSORHEIM

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die
Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der
Planzeichnung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG
- E UMWELTBERICHT

Entwurf vom 24.03.2025

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)	4
B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Präambel.....	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Geltungsbereich	5
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben	5
1.4	In-Kraft-Treten	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	6
2.3	Abstandsflächen.....	6
2.4	Versorgungsleitungen	6
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	7
4.1	Ausgleichsfläche	7
4.2	Artenliste	8
4.3	Grünordnung	8
5	Hinweise	8
5.1	Immissionen	8
5.2	Altlasten.....	8
5.3	Bodenschutz	9
5.4	Denkmalschutz.....	9
5.5	Belange des Brandschutzes	9
5.6	Bestehende Gebäude / Bestandsschutz.....	9
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	9
5.8	Versorgungsleitungen	10
5.9	Grünordnung	10
C	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
3	Satzungsbeschluss	11
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	11
5	In-Kraft-Treten.....	11
D	BEGRÜNDUNG	12
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	12
2	Wahl des Verfahrens	12
3	Planungsrechtliche Situation.....	13
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
4.1	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2	überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3	Abstandsflächen.....	13
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	13
5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
7	Landschaft und Grünordnung	14
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
8.2	Ausgleichsmaßnahme.....	15
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	16
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	17

E	UMWELTBERICHT	18
1	Allgemeines	18
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	18
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
4	Schutzgebiete/-ausweisungen	18
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	19
5.1	Schutzgut Mensch.....	19
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
5.3	Schutzgut Boden.....	19
5.4	Schutzgut Wasser	19
5.5	Schutzgut Klima und Luft	19
5.6	Schutzgut Landschaft.....	19
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	19
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	20
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	20
7.1	Vermeidung und Minderung.....	20
7.2	Ausgleich.....	20
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring	20
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	20
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	20
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

**HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Geplante bauliche Anlagen
(Lage unverbindlich)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Biotop
laut amtlicher Biotopkartierung
Bayern mit Nummer

Bodendenkmal mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich Satzung

Baufläche inkl. Freifläche
 Baugrenze

Grünfläche, privat

Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen

Rückbau von baulichen Anlagen

Bemaßung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Gemeinde Möttingen, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)) die **Einbeziehungssatzung „Unterdorf“ Kleinsorheim**.

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 52 Gemarkung Kleinsorheim. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

1.4 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Die maximale Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Absatz „Höhenlage“) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt) darf höchstens 6,60 m betragen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 11,0 m betragen.

Höhenlage:

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.
Sonstige Flächeninanspruchnahmen (z.B. für Terrassen oder Zuwegungen) sind nur innerhalb der dargestellten Baufläche zugelassen.

2.3 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

3 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

Als Dachform für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und deren Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

Einfriedungen sind bis maximal 1,5m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig. Auf der Grenze zur landschaftszugewandten Seite im Norden ist eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten (z.B. mindestens 15 cm Bodenabstand oder ausreichende Maschengröße mit mind. 15 cm x 15 cm). Innerhalb der Baufläche gilt letzteres nicht.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahme für den entstandenen Eingriff befindet sich direkt angrenzend zur geplanten Bebauung im Geltungsbereich und ist der Planzeichnung („Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen“) zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dieser Einbeziehungssatzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Tritt- und Parkrasen	G4	3	Einzelbäume, einheimische, standortgerechte Arten, mittlere Ausprägung	B312	9	6	60 (= 2 Stk. à 30 qm)	360
Summe								360

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ = Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Zum Ausgleich des über den baulichen Bestand hinausgehenden Eingriffs sind zwei Laubbäume oder Obstbäume gemäß der nachfolgenden Arten- bzw. Sortenauswahl und in genannter Qualität zu pflanzen.

Allgemeine Hinweise zur Anlage und Pflege

Zur Verankerung/Sicherung der Bäume ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume sind

- im Wuchs zu fördern und bei Ausfall innerhalb eines Jahres gleichartig und möglichst gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise für die Obstbaumpflege:

Wenn Obstbäume gepflanzt werden, so sind die Bäume während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994). Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden.

Zeitpunkt der Umsetzung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu beginnen. Die Ausgleichsverpflichtung ist grundbuchrechtlich zu sichern.

4.2 Artenliste

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Arten/Sorten nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

4.3 Grünordnung

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs zu belassen. Sie sind nach eigenem Ermessen zu pflegen.

5 Hinweise

5.1 Immissionen

Bedingt durch die ländliche Lage und unweit gelegene landwirtschaftlich genutzte Agrarflächen sind gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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).

5.3 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 § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

5.4 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe zum Bodendenkmal D-7-7129-0341 „Siedlung der Rössener Kultur und der Urnenfelderzeit“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

5.6 Bestehende Gebäude / Bestandsschutz

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Ein Neubau hat sich jedoch nach den Festsetzungen dieser Einbeziehungssatzung zu richten.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

5.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/ Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

5.7.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

5.7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Techn. Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

5.7.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.7.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern (Rubrik Rohstoffe und Geothermie) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

5.8 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Der Schutzabstand ist von der Bauherrschaft eigenverantwortlich und rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen. Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

5.9 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Möttingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Unterdorf“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **24.03.2025** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Möttingen hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung „Unterdorf“ in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Möttingen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Möttingen, den

.....
Timo Böllmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche der Flurnummer 52 Gemarkung Kleinsorheim wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Wohnbebauung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Die Gebäude sollen dabei angrenzend zur bestehenden Bebauung errichtet werden. Sie setzt damit die bereits vorhandene Bebauung fort.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Jedenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde ist bereit, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Kleinsorheim.

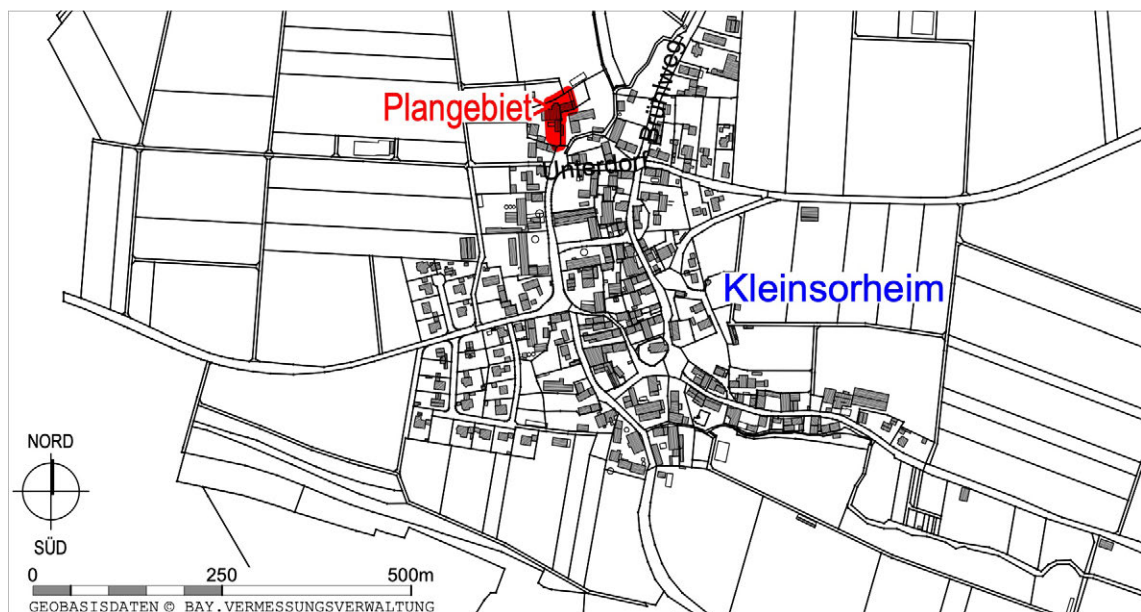


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

2 Wahl des Verfahrens

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang und im Landschaftsbild gewährleisten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Straße „Unterdorf“ sowie eine bestehende Hofzufahrt erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser etc.) wird vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern vorab einzuholen, um keine Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird die Ortslage abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Kleinsorheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist. Die Pflanzung von Bäumen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme strukturiert den Bauort und rundet das Siedlungsbild ab.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss.

Für den Bereich des Plangebietes, der gegenwärtig dem Außenbereich zugeordnet wird, ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Der betreffende Bereich wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021¹ bewertet.

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des zu bilanzierenden Bereichs nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der festgesetzten Grundflächenzahl. Da in einer Einbeziehungssatzung i.d.R. jedoch keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, die in Ansatz gebracht werden kann, wird im vorliegenden Fall von einer kompletten baulichen Inanspruchnahme des über den baulichen Bestand hinausgehenden Eingriffsbereichs ausgegangen. Insofern wird ein Faktor von 1,0 angesetzt.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m²)	Kompensations- bedarf in Wertpunkten ¹⁾
Tritt- und Parkrasen	G4	3	1,0	106	318
Summe					318
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
-----	-----				-----
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					318

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

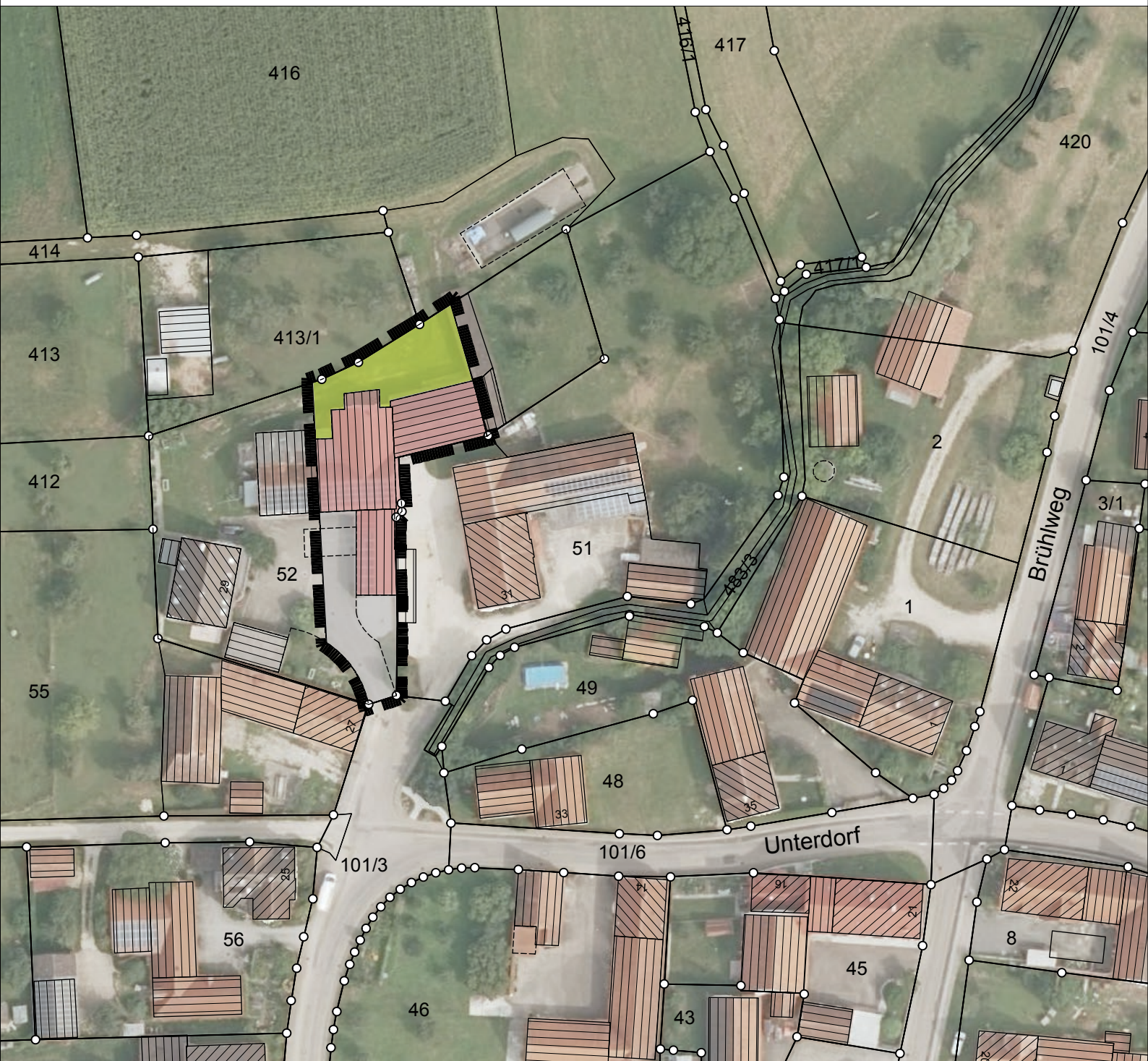
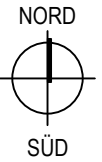
8.2 Ausgleichsmaßnahme

Der zu erbringende Ausgleich wird angrenzend zur Bebauung auf Fl.-Nr. 52 Gemarkung Kleinsorheim umgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt und ist in der Planzeichnung dargestellt.

9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m

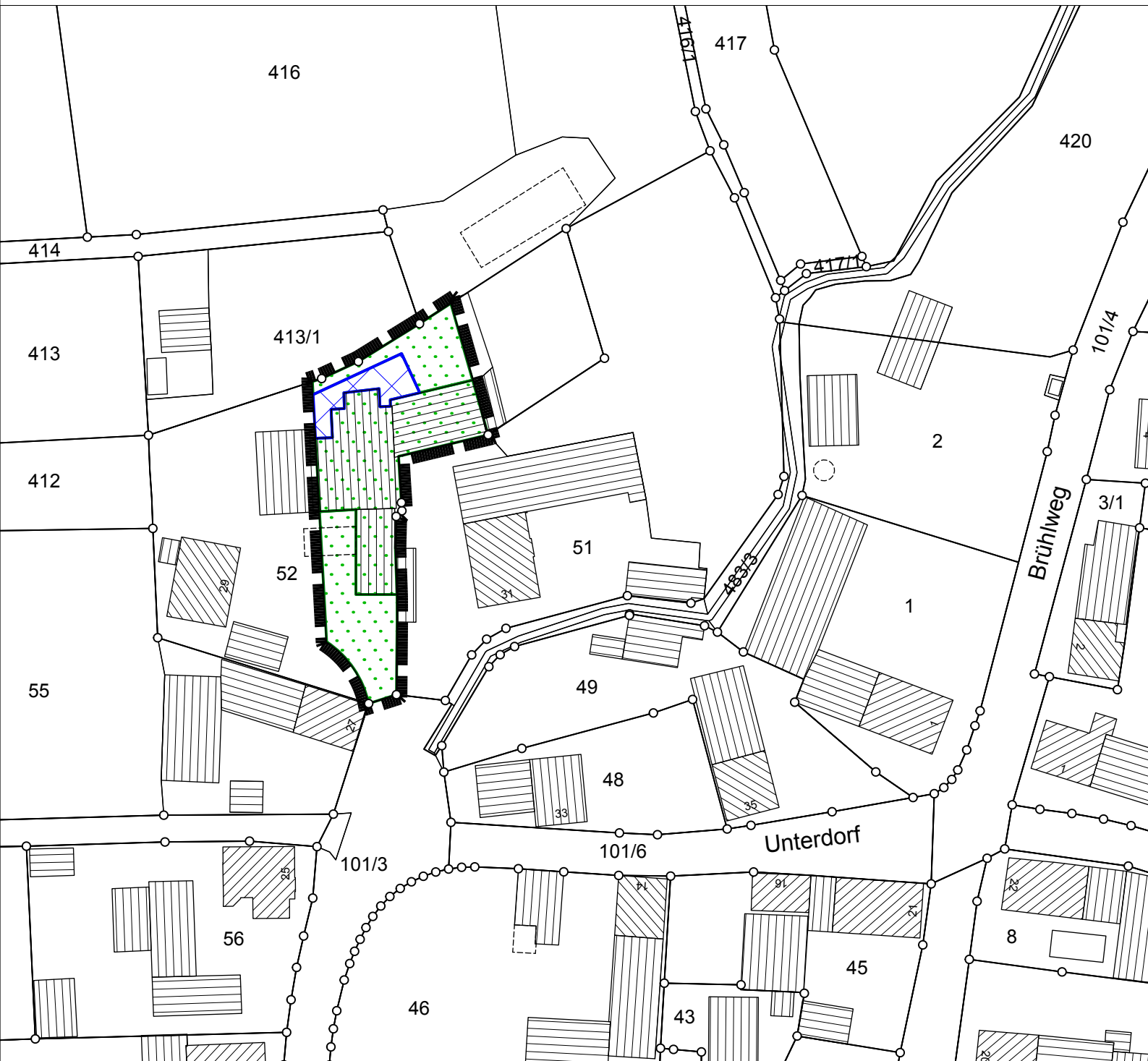
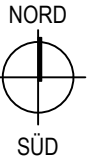
**LEGENDE**

-  Geltungsbereich Satzung
-  Zufahrt
-  Einzelgebäude
-  Intensivgrünland

10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2022; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m



Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

LEGENDE

Geltungsbereich Satzung

Eingriffsfläche

Ohne (erneuten) Eingriff

E UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung vom Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

4 Schutzgebiete/-ausweisungen

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen. In der Nähe befinden sich die Bodendenkmale Nr. D-7-7229-0500 und -0501 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.^{2,3,4}

² Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 04.03.2025

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 04.03.2025

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas, Zugriff am 04.03.2025

5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Kleinsorheims dient. Das Plangebiet befindet sich auf einer intensiv gepflegten Grünfläche angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Nachverdichtung lässt hier keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der regelmäßigen Pflege und der vorhandenen Bebauung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Das Lebensraumpotenzial ist gering. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen somit nicht verloren. Vielmehr wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahme durch die Pflanzung zweier Bäume neues Habitatpotenzial geschaffen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter als Grünfläche genutzter Bereiche. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird angrenzend zur geplanten Bebauung erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch von geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es sehr kleinräumig zu einer erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Die Ortsansicht ist im vorliegenden Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung im Grundstück sowie umliegende Gebäude geprägt. Aufgrund der Kleinräumigkeit entfaltet der Geltungsbereich keine landschaftlich prägende Wirkung. Da sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

In der Nähe des Plangebietes liegen zwei Bodendenkmale (vgl. Kapitel B Punkt 5.4). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter mit Gebäuden bestanden sein und regelmäßig gepflegt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei Beibehaltung der Nutzungsintensität weitgehend ausgeschlossen werden.

7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Durch den Rückbau vorhandener Gebäude und die moderate, neu hinzukommende Bebauung wird ein vorgeprägter Standort genutzt, was landschaftlich nachteilige Auswirkungen unterbindet
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt direkt angrenzend zur geplanten Bebauung auf Fl.-Nr. 52 Gemarkung Kleinsorheim durch die Pflanzung eines Baumes (heimische Laubbaumart oder Obstbaum). Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring

8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt (Bestandsbebauung, Einfriedung Stützmauern), ist die zu erwartende, moderate Inanspruchnahme von Flächen über den Bestand hinaus aus Sicht der Schutzgüter nur von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde prüft gemäß § 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme, zeigt der Bauherrschaft (und bei Bedarf auch der Unteren Naturschutzbehörde) etwaige Missstände zeitnah auf und gibt bei Erfordernis Anweisungen zur Abhilfe. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Wohnbebauung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.