

## TOP . . . (öffentliche Sitzung) GEMEINDE MÖTTINGEN

### Einbeziehungssatzung „Am Großsorheimer Weg“, Kleinsorheim

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **17.06.2024** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Großsorheimer Weg“ beschlossen.

In der Zeit vom **28.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024** wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Zeit vom **25.06.2024 bis einschließlich 26.07.2024** die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kam wie folgt eine Rückmeldung:

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben	Eingang	Anregungen	
				ohne	mit
1	Landratsamt Donau-Ries, Bauleitplanung	12.07.2024	12.07.2024		X
2	Landratsamt Donau-Ries, Bautechnik	--	--	--	--
3	Landratsamt Donau-Ries, Immissionsschutzbehörde	24.06.2024	24.06.2024	X	
4	Landratsamt Donau-Ries, Untere Naturschutzbehörde	29.07.2024	29.07.2024	X	
5	Landratsamt Donau-Ries, Untere Denkmalschutzbehörde	26.06.2024	26.06.2024	X	
6	Landratsamt Donau-Ries, FB 42 Wasserrecht	--	--	--	--
7	Kreisbrandrat Heinz Mayr	24.06.2024	24.06.2024		X
8	Kreisheimatpfleger Herbert Dettweiler	--	--	--	--
9	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	--	--	--	--
10	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	--	--	--	--
11	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	25.06.2024	25.06.2024	X	
12	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	09.07.2024	09.07.2024		X
13	Bayerischer Bauernverband	--	--	--	--
14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	--	--	--	--
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	--	--	--	--
16	Netze ODR GmbH	12.07.2024	12.07.2024	X	
17	Schwaben Netz GmbH	01.07.2024	01.07.2024	X	
18	Bayerische Rieswasserversorgung	09.07.2024	09.07.2024		X
19	Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben	26.06.2024	26.06.2024		X

Es haben während der Beteiligung 5 Träger öffentlicher Belange Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Von den Bürgern kam im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Rückmeldung.

### Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Alle eingegangenen Schreiben wurden inhaltlich vollständig vorgetragen und gewürdigt (Reihenfolge/Nr. entsprechend oben aufgeführter Liste). Nachfolgend wurde die erforderliche Abwägung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger durchgeführt.

# A BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / BÜRGER

## 1 Landratsamt Donau-Ries, Bauleitplanung, Schreiben vom 12.07.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass hier anstelle einer Einbeziehungssatzung eher ein Bebauungsplan aufzustellen wäre.</p> <p>Mit dem Erlass einer Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung ist gleichwohl nur eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich möglich, die nicht wesentlich über eine bloße Abrundung hinausgeht. Dies wird auch durch die Beschränkung der Satzungsermächtigung auf die Einbeziehung „einzelner“ Außenbereichsflächen deutlich. Aus Sicht der Bauleitplanung geht die Planung mit vier Baugrundstücken über eine bloße Abrundung hinaus.</p> <p>Zur Planung: Es ist zu prüfen, ob der Abstand der Baugrenze mit 2,0 m zur öffentliche Fläche nicht etwas zu gering ist. Theoretisch könnte hier ein 2-geschossiges Wohngebäude bis auf 2,0 m and die öffentliche Fläche gebaut werden.</p> <p>Das Flachdach ist als Dachform bei Hauptgebäuden nicht zugelassen. Unter Punkt C Textliche Festsetzungen 3 Örtliche Bauvorschriften werden neben den Dachformen für Hauptgebäude auch Dachformen für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile beschrieben.</p> <p>Aktuell gibt es immer wieder Planungen mit erdgeschossigen Flachdachauskragungen / offenen, mit dem Gebäude verbundenen Flachdachanbauten, in denen sich Wohn- oder Aufenthaltsräume befinden, erstellt und eingereicht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Fachbereich Bauleitplanung zur Verfahrensart. Dabei wurde seitens des Fachbereichs Bauleitplanung zugesichert, dass die Schaffung von Baurecht über eine Einbeziehungssatzung möglich ist. Dies wurde ergänzend nochmals von Herrn Bürgermeister Böllmann mit dem Landratsamt im Juli 2024 (KW 28) telefonisch abgestimmt, wobei die Gemeinde erneut die Auskunft erhielt, dass es sich hierbei um eine Einbeziehungssatzung handelt, da das Gebiet als Abrundung des Innenbereichs des Ortsteils Kleinsorheim angesehen wird.</p> <p>Die besagte Stelle bemaßt den Abstand von der Baugrenze zur Flurstücksgrenze. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt an der engsten Stelle 4 m. Der weitere Verlauf der Baugrenze ist weiter entfernt vom öffentlichen Raum, sodass der Abstand als verträglich erachtet wird.</p> <p>Punkt C 3 wird wie folgt ergänzt/konkretisiert:  <i>„Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.“</i></p>

**Abstimmungsergebnis:** dafür: 11...

dagegen: 0...

**7 Kreisbrandrat Heinz Mayr, Schreiben vom 24.06.2024**

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<p>Zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr zur Rettung von Personen, der Brandbekämpfung und der Abwehr von Gefahren, sind zu den vorliegenden Bebauungsplanungen folgende Voraussetzungen als notwendig zu erachten:</p> <p><b>Feuerwehruzufahrt:</b> Zufahrten zu Schutzobjekten müssen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sichergestellt sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Grundlage hierfür bildet die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.</p> <p>Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist. Dazu ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 18 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.</p> <p><b>Löschwasserversorgung:</b> Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. I.9 - 12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Als Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr sind außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden Hydranten im Abstand von 150 m einzubauen. Dabei sind im Verhältnis 1/3 Überflurhydranten Form A - DN 100 nach DIN 3222 Teil 1, (an zugänglichen Stellen z.B.: Grundstücksrand, Grünanlagen usw.) und im Verhältnis 2/3 Unterflurhydranten DN 100 nach DIN 3221 Teil 1 (auf Verkehrsflächen und Zufahrten) zu verwenden.</p> <p><b>Löschwasserbedarf:</b> Nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des BaySTMI (früher: LABuK) und unter Berücksichtigung der Richtwerte Grund- und Objektschutz, ist für das im Bebauungsplan festgelegte Gebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/Std bei einem Fließdruck von mind. 2 bar in Ansatz zu bringen. Sollte die Geschossflächenzahl auf größer 0,7 angehoben werden, erhöht sich die benötigte Löschwassermenge auf 96 m³. Der zu erstellende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder von einer von ihm beauftragten Feuerwehrführungskraft gegenzeichnen zu lassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies betrifft die Erschließungsplanung. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an die Bauherrschaft weiterzuleiten mit der Bitte um Beachtung.</p> <p>Hier handelt es sich um eine sehr kurze Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkw. Aufgrund der Erreichbarkeit soll kein für das Plangebiet unverhältnismäßiger Wendepplatz ausgewiesen werden.</p> <p>s.o.</p> <p>Nachdem der Löschwasserbedarf die Erschließungsplanung betrifft, wird die Verwaltung beauftragt, die Stellungnahme an die Bauherrschaft weiterzuleiten mit der Bitte um Beachtung.</p> <p>Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt, da es sich um eine Einbeziehungssatzung handelt, die gegenüber einem Bebauungsplan nur einen reduzierten Regelungsgehalt aufweisen darf. Eine über den Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinausgehende Regelungsdichte kann zur Unwirksamkeit der Satzung führen (vgl. VGH München (1. Senat), Urteil vom 16.04.2024 – 1 N 21.1790).</p>

**Abstimmungsergebnis:** dafür: ..11.

dagegen: 0

**12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.07.2024**

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<p><u>1. Flächenverlust</u> Bedauerlicherweise werden durch das geplante Vorhaben rund 0,4 ha Ackerland überdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.</p> <p><u>2. Landwirtschaftliche Betriebe</u> Wir weisen vorsorglich auf den Betrieb [...], Am Krichberg 1, in Kleinsorheim hin. Der Aussiedlungsstandort des Milchviehbetriebs mit Stallungen, Güllelager und Siloanlagen (Fl.Nrn. 618 und 619, Gem. Kleinsorheim) befindet sich etwa 230 m nord-östlich des geplanten Vorhabens (Fl.Nr. 621, Gem. Kleinsorheim). Die Belange des Betriebs sind zu berücksichtigen. Weiterhin weisen wir auf die südöstlich des Vorhabengebiets gelegene Maschinenhalle (Fl.Nr. 635, Gemarkung Kleinsorheim) des Betriebs [...], Oberdorf 11, hin. Die geplante Wohnbebauung rückt auf etwa 40 m an die Halle heran. Hier sind Staub- und Lärmimmissionen zu erwarten. Diese sind dauerhaft und unentgeltlich zu dulden. Die Belange des Betriebs sind zu berücksichtigen.</p> <p><u>3. Abgrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen</u> Durch die geplante Positionierung der Wohnbebauung im südlichen Bereich der Fl.Nr. 621, Gemarkung Kleinsorheim, grenzt der Geltungsbereich der Einbezugssatzung im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Um Einschränkungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu vermeiden ist entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereichs ein drei Meter breiter Pfliegeweg einzuplanen. Für Anpflanzungen in diesem Bereich sind Grenzabständen nach AGBGB § 48 einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1.: Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 2.: Die geplante Bebauung rückt nicht näher heran als die nächstgelegene Bestandsbebauung (Brühlweg 18). Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries wurde am Verfahren beteiligt und diesbezüglich keine Einwände vorgebracht, sodass der Gemeinderat die Belange des Betriebs als nicht beeinträchtigt ansieht.  Auf grundsätzliche landwirtschaftliche Immissionen wird in den Unterlagen bereits hingewiesen.  Die Belange des Betriebs werden als nicht beeinträchtigt angesehen.</p> <p>Zu 3.: Der Bepflanzung ist ein 2m breiter Grünstreifen vorgelagert, der einen ausreichenden Abstand zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet und die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für die Bepflanzung sicherstellt. Eine Vergrößerung auf 3m wird daher als nicht erforderlich erachtet. Es sei angemerkt, dass die nördlich angrenzende Ackerfläche, demselben Eigentümer gehört, für den diese Einbeziehungssatzung aufgestellt wird.</p>

**Abstimmungsergebnis:** dafür: 11.

dagegen: 0.

**18 Bayerische Rieswasserversorgung, Schreiben vom 09.07.2024**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Würdigung und Beschluss der Gemeinde</b>
<p>gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Großsorheimer Weg“ in Kleinsorheim bestehen aus Sicht der Bayerischen Rieswasserversorgung keine Bedenken.</p> <p>Das geplante Wohngebiet kann ordnungsgemäß mit Trinkwasser hinsichtlich Menge und Qualität versorgt werden.</p> <p>Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf vorhandene und geplante Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen. Bepflanzungen sollten zu Wasserleitungen einen Abstand von mind. 3,0 m haben, andernfalls sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen gegen Verwachsungen und Schäden an den Versorgungsleitungen gemeinsam mit der BRW zu treffen.</p> <p>Für die Erschließung des Baugebietes muss folgendes berücksichtigt werden:          Zwischen der BRW und den Grundstückseigentümer/ Maßnahmenträger muss eine Vereinbarung bezüglich der Erschließungskosten sowohl in öffentlichen als auch in Privatbereich getroffen werden.          Die Kosten für Erdarbeiten (Rohrgraben, Sandbettung, Frostschutzkies, Grabenverfüllung etc.) gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Kosten für Hauptwasserleitung, Armaturen, etc. im Wegebereich gehen einschließlich der Verlegung durch die Bayerische Rieswasserversorgung zu Lasten der BRW. Der Aufwand für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse ist in der jeweils tatsächlichen Höhe zu erstatten.          Die Versorgungsleitungen für das genannte Baugebiet werden im Wegebereich, der momentan Privatgrund ist, verlegt. Der Grundstückseigentümer stellt seine Straße und öffentlichen Anlagen für die Verlegung von Wasserleitungen kostenlos zur Verfügung. Er hat dafür zu sorgen, dass der BRW das Recht zur Verlegung und künftigen Unterhaltung der Leitung in dem erforderlichen Umfang eingeräumt wird. Nachdem die privaten Straßen nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme als öffentliche Straße gewidmet werden und in das Eigentum der Gemeinde Möttingen übergehen, ist die Eintragung eines Leitungsrechtes zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Falls die Widmung als öffentliche Straße nach 2 Jahren der Fertigstellung nicht erfolgt, wird die Eintragung von der BRW zu Lasten der Grundstückseigentümer veranlasst. Die Leitung ist Eigentum der BRW und dient zur Hauptversorgung des beplanten Gebietes sowie weiteren sich ergebenden Versorgungssituationen.          Sollte die Erschließungsstraße bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahme im Eigentum der Gemeinde Möttingen stehen, ist keine Vereinbarung mit dem Maßnahmenträger erforderlich.</p> <p>Für die Beitragsberechnung der jeweiligen Grundstücke benötigen wir eine Geschossflächenzahl.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Unter Punkt C 5.7 wird bereits darauf hingewiesen, dass die Schutzabstände von Versorgungsleitungen zu beachten sind. Da diese je nach Versorgungsträger unterschiedlich sind, werden jedoch keine Maßvorgaben aufgenommen. Diese muss der Bauherr eigenverantwortlich erfragen und berücksichtigen. Gemäß Punkt E 6 der Einbeziehungssatzung muss sich die Bauherrschaft rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um Abstimmungen und Vorkehrungen zu ermöglichen.</p> <p>Gemäß Punkt E 6 der Einbeziehungssatzung wird vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft getroffen. Darin werden die Kostentragung und Zuständigkeiten geregelt. Die genannten Hinweise der Bayerischen Rieswasserversorgung sollen bei der Ausarbeitung der Vereinbarung Berücksichtigung finden.</p> <p>Der Regelungsgehalt der Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf wesentliche gestalterische</p>

<p>Laut Teil E BEGRÜNDUNG 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung der Einbeziehungssatzung „Am Großsorheimer Weg“ Kleinsorheim ist die Gemeinde bereit, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Hier steht auch der Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung) i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir um Festsetzung einer adäquaten Geschossflächenzahl, da wir diese für die Berechnung des Beitrages für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage benötigen, den wir an diejenigen berechnen, welche im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigte sind. Bei einer fehlenden GFZ müssten wir gemäß § 17 Baunutzungsverordnung die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung heranziehen; dies wäre in Wohngebieten, Dorfgebieten und Dorfmischgebieten eine Geschossflächenzahl von 1,2).</p> <p>Aus gegebenem Anlass verweisen wir hierzu nochmal auf unser Schreiben vom 18.03.2024 an die Gemeinde Möttingen</p> <p>Der Antragssteller bzw. der Maßnahmenträger sollte die mögliche Trinkwassererschließung mit der Bayerischen Rieswasserversorgung rechtzeitig hinsichtlich der Leitungstrasse und Kostentragung abstimmen.</p>	<p>Aspekte und darf nicht so ausführlich wie bei einem Bebauungsplan erfolgen. Eine über den Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinausgehende Regelungsdichte kann zur Unwirksamkeit der Satzung führen (vgl. VGH München (1. Senat), Urteil vom 16.04.2024 – 1 N 21.1790). Insofern wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.</p> <p>Eine Beitragsberechnung könnte auch genauso anhand der tatsächlich geplanten Geschossfläche erfolgen. Dies wäre dann den eingereichten Bauanträgen zu entnehmen.</p> <p>Gemäß Punkt E 6 der Einbeziehungssatzung muss sich die Bauherrschaft rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um Abstimmungen und Vorkehrungen zu ermöglichen.</p>
--	---

Abstimmungsergebnis: dafür: 12

dagegen: 0

19 Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben, Schreiben vom 26.06.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<p>Zur Durchführung der Abfallsammlung muss sichergestellt sein, dass auch in Wohngebieten die Befahrung mit Fahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen in der jeweils geltenden Fassung gewährleistet ist. Die Vorschriften zu den Abmessungen der Straßen sind in der Anlage beschrieben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abfallsammlung wird als gesichert angesehen.</p>

Abstimmungsergebnis: dafür: 12

dagegen: 0

## **B ABWÄGUNGSBESCHLUSS**

---

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der genannten Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Einwände, Anregungen und Einsprüche vorgebracht haben, mitzuteilen.

**Abstimmungsergebnis:** dafür: 12                      dagegen: 0

## **C SATZUNGSBESCHLUSS**

---

Der Gemeinderat beschließt die Einbeziehungssatzung „Am Großsorheimer Weg“ in der Fassung vom **17.06.2024**, **zuletzt geändert am 09.09.2024** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und vom Bürgermeister zu unterschreiben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** dafür: 12                      dagegen: 0...