GEMEINDE MARXHEIM
Pfalzstraße 2
86688 Marxheim
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FLURNUMMER 27 GEMARKUNG NEUHAUSEN“

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 06.08.2026
zuletzt geändert am 21.10.2026

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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 5
2.3 Abstandsflächen 6
3 Örtliche Bauvorschriften 6
4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung) 6
4.1 Ausgleich 6
4.2 Grünordnung 6
5 Artenschutz 7
5.1 Untersuchung betreffender Gehölze vor der Entfernung 7
5.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung 7
6 Hinweise 8
6.1 Immissionen 8
6.2 Altlasten 8
6.3 Bodenschutz 8
6.4 Denkmalschutz 9
6.5 Belange des Brandschutzes 9
6.6 Wasserwirtschaftliche Belange 10
6.7 Versorgungsleitungen 11
6.8 Grünordnung 11
6.9 Bestehende Gebäude / Bestandsschutz 11

C VERFAHRENSVERMERKE 12

1 Aufstellungsbeschluss 12
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 12
3 Satzungsbeschluss 12
4 Aufgestellt / Ausgefertigt 12
5 In-Kraft-Treten 12

D BEGRÜNDUNG 13

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung 13
2 Wahl des Verfahrens 13
3 Planungsrechtliche Situation 14
4 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
4.1 Maß der baulichen Nutzung 14
4.2 überbaubare Grundstücksflächen 14
4.3 Abstandsflächen 14
5 Örtliche Bauvorschriften 14
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 15
7 Landschaft und Grünordnung 15
8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 15
8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 15
8.2 Ausgleichsmaßnahme 16
9 Lageplan: Bestand (M 1:1000) 17
10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000) 18

E UMWELTBERICHT 19
1 Allgemeines 19
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 19
3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 19
4 Schutzgebiete/-ausweisungen 19
5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen 20
5.1 Schutzgut Mensch 20
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 20
5.3 Schutzgut Boden 20
5.4 Schutzgut Wasser 20
5.5 Schutzgut Klima und Luft 20
5.6 Schutzgut Landschaft 20
5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter 20
6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21
7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 21
7.1 Vermeidung und Minderung 21
7.2 Ausgleich 21
8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit 21
8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens 21
8.2 Maßnahmen zur Überwachung 21
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21

0 10 50m

NORD

SÜD

A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025; Abbildungssystem: UTM32N

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Satzung
- Baufläche inkl. Freifläche
- Baugrenze
- 5 Bemaßung
- Grünfläche, privat
- Flächen für die Erhaltung von Gehölzen

HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Haupt- & Nebengebäude

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Gemeinde Marxheim, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)) sowie 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 § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)) die **Einbeziehungssatzung „Flurnummer 27 Gemarkung Neuhausen“**.

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 27 Gemarkung Neuhausen. 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 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 4,00 m betragen.

Höhenlage:
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.
Sonstige Flächeninanspruchnahmen (z.B. für Lagerflächen, Bewegungsflächen 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.

3 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6 m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6 m. Ein Vordach ist mit einer Tiefe von bis zu 5 m zulässig.

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

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

Einfriedungen sind innerhalb des Geltungsbereiches bis maximal 1,6 m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

4.1 Ausgleich

Für den Ausgleich des ermittelten **Kompensationsbedarfs von 1.754 Wertpunkten** wird eine Ersatzzahlung angestrebt.
Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG nach der Dauer und Schwere des Eingriffs unter Berücksichtigung der dem Verursacher daraus erwachsenden Vorteile. **Die Ersatzzahlung ist von der zuständigen Behörde im Zulassungsbescheid festzulegen.**
Falls ein Eingriff im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (z.B. Anlage des geplanten Reitplatzes) keiner behördlichen Zulassung bedarf, ist eine Genehmigung nach Art. 6 Absatz 3 BayNatSchG zu beantragen.

Die Ersatzzahlung ist an den Bayerischen Naturschutzfonds zweckgebunden vor der Durchführung des Eingriffs zu entrichten.
Empfänger: Bayerischer Naturschutzfonds
IBAN: DE04 5022 0900 0007 4377 00
BIC: HAUKDEFF
Bank: Hauck & Aufhäuser Privatbankiers
Zweck 1: Ersatzzahlung Lkr. Donau-Ries
Zweck 2: Az. (Aktenzeichen), BV. (Bauvorhaben)

4.2 Grünordnung

4.2.1 Gehölzerhalt

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Bäume im Zuge von Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B. Bodenverdichtungen) Beschädigungen und zu schützen sowie darüber hinaus zu erhalten. Ein bau- oder nutzungsbedingt unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung innerhalb eines Jahres zu auszugleichen. Die Arten sind aus der nachstehenden Artenliste zu wählen.
Ausgenommen von der vorstehenden Regelung sind die in den Randbereichen vorhandenen Thuja-Reihen.

Von der Bauherrschaft sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zudem Maßnahmen vorzunehmen, um die Gehölze / Bäume vor Verbiss zu schützen (z.B. mittels Drahtgeflecht am Pfahl).

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

4.2.2 Artenliste

Bäume 2. Ordnung

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	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, Oberösterreicher 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 Reneklode, 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

5 Artenschutz

5.1 Untersuchung betreffender Gehölze vor der Entfernung

Durch die Bauherrschaft ist vor Beginn der Baufeldfreimachung zu veranlassen, dass die betreffenden Gehölze im Vorfeld durch eine Fachperson auf ein Vorkommen potenzieller Lebensstätten sowie auf einen möglichen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen sind. Die Durchführung der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig unter Benennung der begutachtenden Person anzuzeigen.
Bei Erfordernis sind mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende, geeignete Maßnahmen (Nistkästen, Ersatzquartiere, Strukturerhalt o.ä.) abzustimmen und umzusetzen.

5.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf erst erfolgen, wenn die vorherige Untersuchung ergeben hat, dass keine Lebensstätten oder ein Besatz durch Vögel oder Fledermäuse gegeben ist oder wenn im Falle eines Vorhandenseins etwaiger Lebensstätten die Maßnahmen zum Erhalt oder Ersatz dieser einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt wurden.
Ferner hat die Gehölzentfernung zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu erfolgen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

6 Hinweise

6.1 Immissionen

Bedingt durch die ländliche Lage und unweit gelegene landwirtschaftlich genutzte Agrarflächen sind gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 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.

6.2 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).

6.3 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.

6.4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

6.5 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 Feuerwehrzufahrt 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 3,50 m betragen.

6.6 Wasserwirtschaftliche Belange

6.6.1 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.

6.6.2 Drainagen

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

6.6.3 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 TRENOG (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 (Technische 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.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

6.6.4 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.

6.6.5 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 (Wasserschutzgebiet).

6.7 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.

6.8 Grünordnung

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

6.9 Bestehende Gebäude / Bestandsschutz

Im Geltungsbereich bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, soweit diese zulässigerweise errichtet worden sind.

Eine Neuerrichtung sowie bauliche Veränderungen im baulichen Bestand haben sich nach den Festsetzungen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu richten.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Marxheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **06.08.2026** beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Flurnummer 27 Gemarkung Neuhausen“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.08.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **06.08.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.08.2026 bis einschließlich 25.09.2026** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.08.2026** 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 Marxheim hat mit Beschluss vom **21.10.2026** die Einbeziehungssatzung „Flurnummer 27 Gemarkung Neuhausen“ in der Fassung vom **06.08.2026, zuletzt geändert am 21.10.2026** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marxheim, den **22.10.2026**

. . . . . .
Alois Schiegg, 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 **21.10.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den **22.10.2026**

. . . . . .
Alois Schiegg, 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 Marxheim zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den **. . . . . .**

. . . . . .
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche der Flurnummer 27 Gemarkung Neuhausen wurde bei der Gemeinde ein Antrag für die Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestands zur Pferdehaltung mit Neuanlage einer Reit- und Bewegungsfläche gestellt.

Eine Umnutzung und Erweiterung der baulichen Anlagen ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da das Vorhaben 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 Umnutzung des Geländes zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Neuhausen.

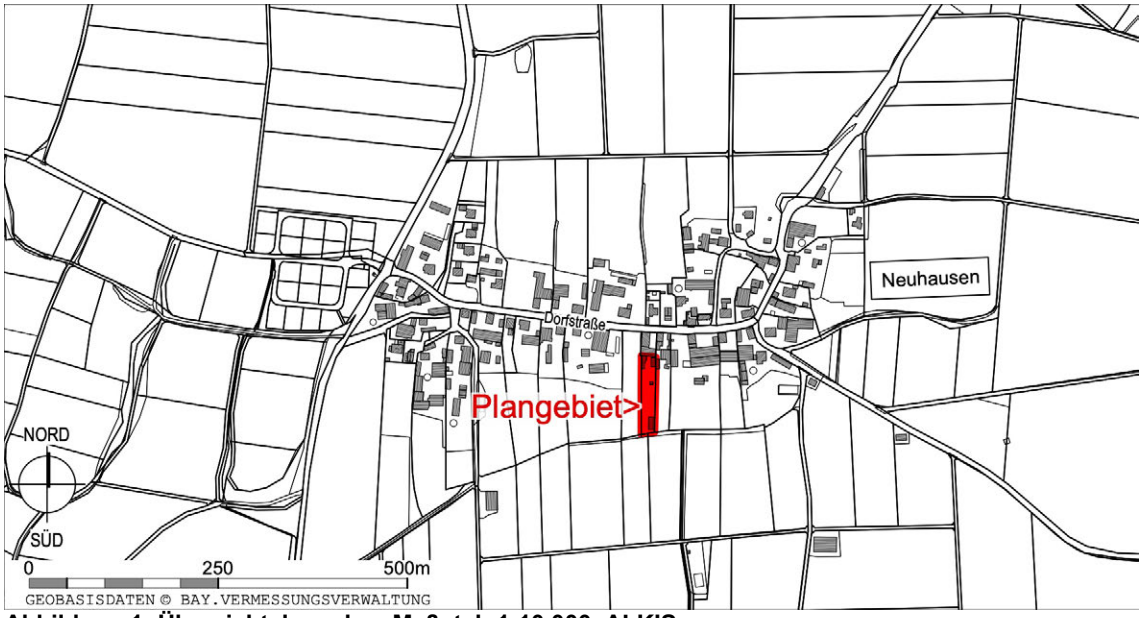


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

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 Umnutzung eines baulich vorgeprägten Standortes 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 der vorhandene Bestand lediglich umgenutzt wird.

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

3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marxheim stellt im betreffenden Bereich Dorfgebiete und Grünflächen dar, sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden hierdurch jedoch als nicht beeinträchtigt angesehen. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.

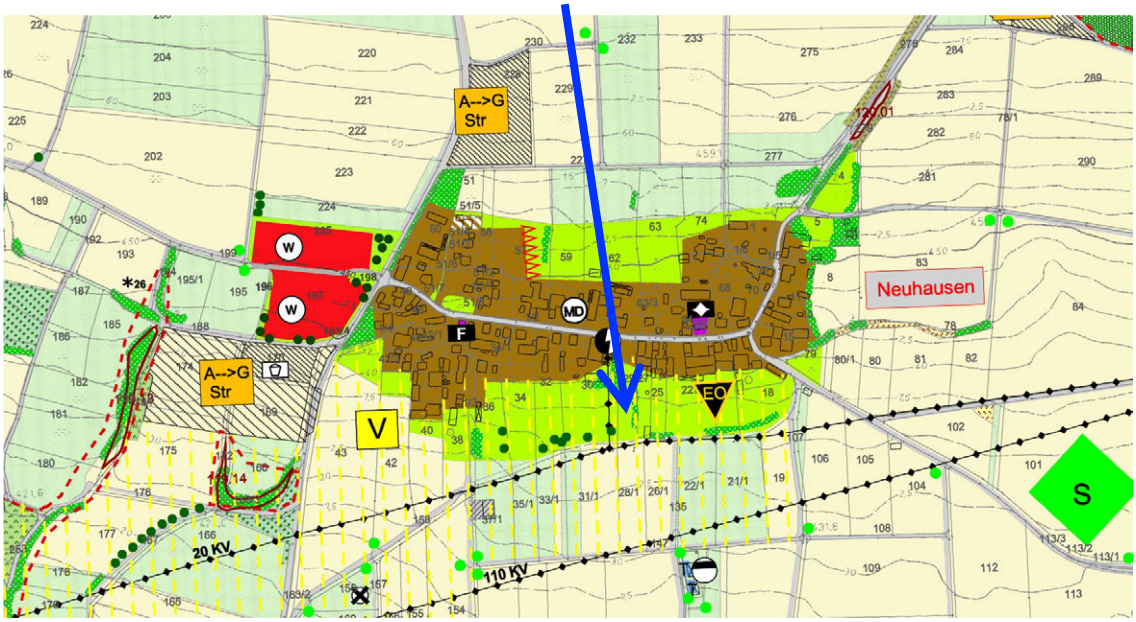


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher.
Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich Gebäude in die Umgebung einfügen und sollen eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der 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 in den bestehenden Siedlungszusammenhang und im Landschaftsbild gewährleisten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Dorfstraße erschlossen.

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

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 Neuhausen in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist. Zudem werden zur landschaftlichen Einbindung grünordnerische Maßnahmen festgelegt (hier Gehölzerhalt). Dies trägt zu einer verträglichen Einbindung in Landschaft und Ortslage bei.

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 2021[1] 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 in der Regel der festgesetzten Grundflächenzahl. In einer Einbeziehungssatzung wird jedoch aufgrund baurechtlicher Maßgaben i.d.R. keine Grundflächenzahl festgesetzt. Daher wird der Beeinträchtigungsfaktor zum einen anhand der hinzukommenden Flächeninanspruchnahme ermittelt, da diese vorliegend konkret benennbar ist sowie zum anderen anhand der Eingriffsschwere in diesen Bereichen (befestigte Auslauf-/Bewegungsflächen bzw. Reitplatz). So wird im vorliegenden Fall ein Faktor von 0,7 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 (m^2)	Kompensations-bedarf in Wertpunkten[1)]
Privatgarten, sturkturreich	P22	7	0,7	358	1.754
Summe					**1.754**

Planungsfaktor	Begründung	Anrechnung
––	––	––
Summe (max. 20%)		**0%**
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten		**1.754**

[1)] =Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

8.2 Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich wird seitens der Bauherrschaft eine Ersatzzahlung angestrebt, da keine weiteren, eigenen Flächen für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung stehen.

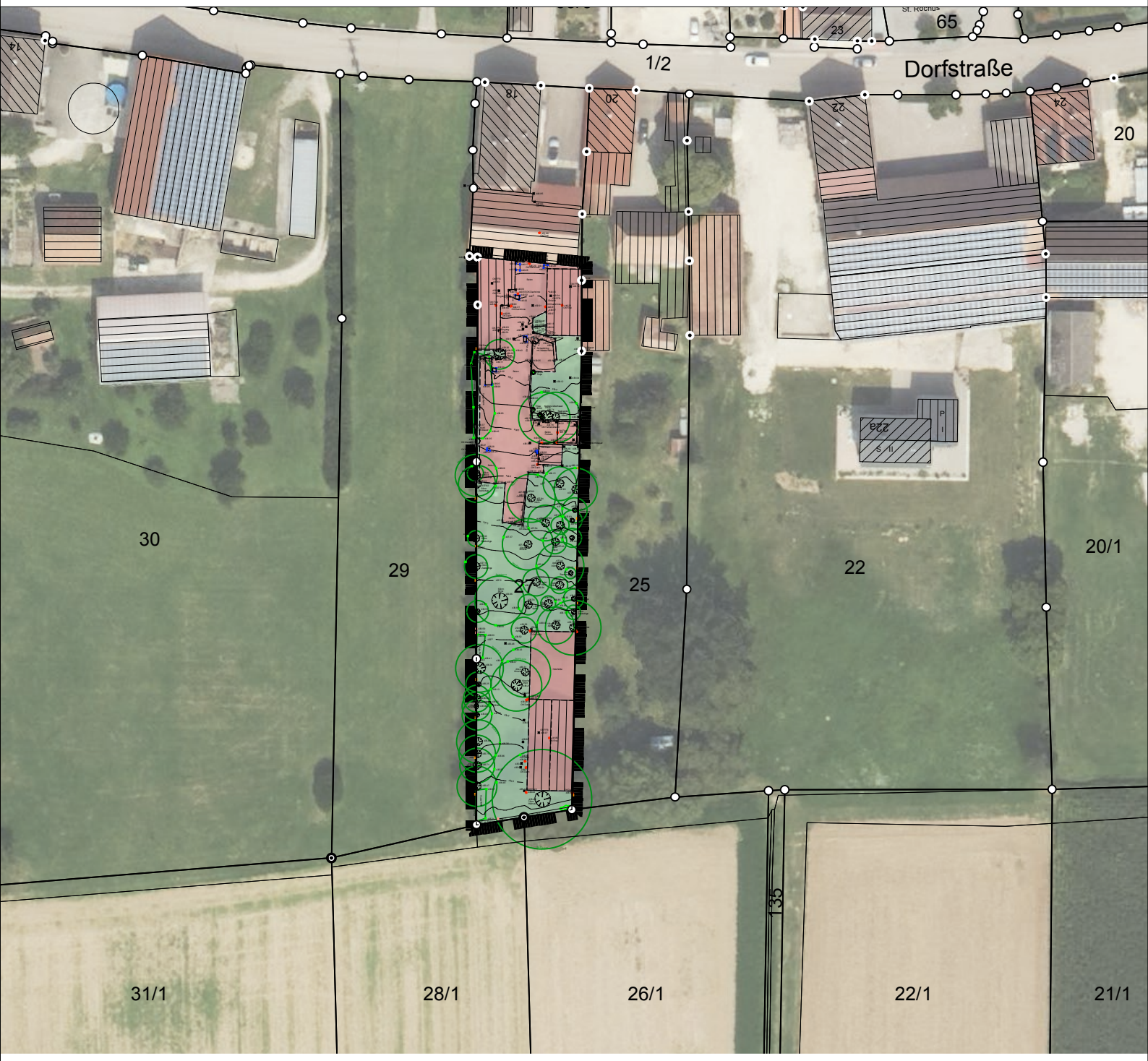
0 10 50m

NORD

SÜD

9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025; Abbildungssystem: UTM32N



LEGENDE

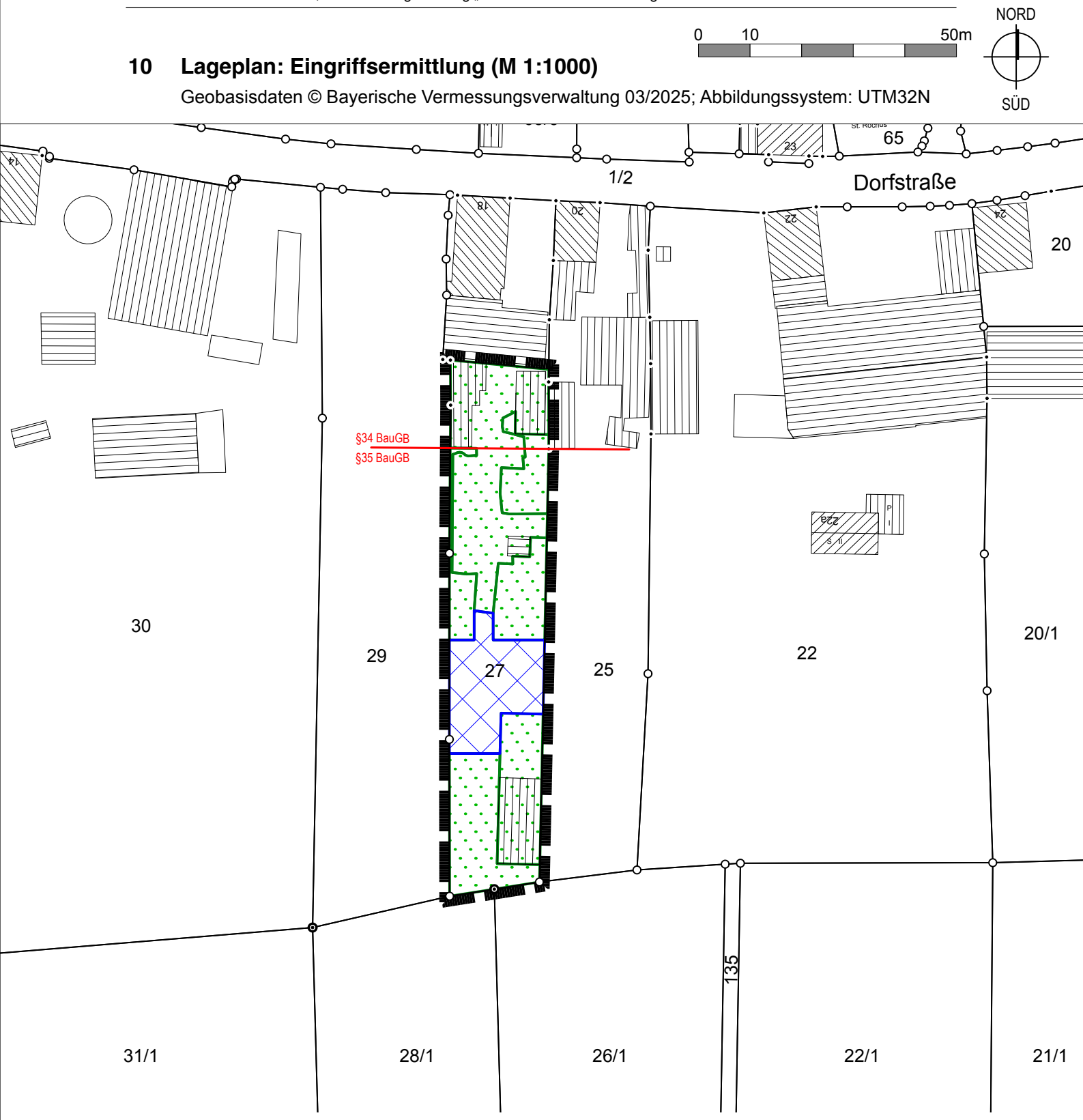
Geltungsbereich Satzung

X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete

P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich / ohne erneuten Eingriff

10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025; Abbildungssystem: UTM32N



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich Satzung

Eingriffsfläche

Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

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 Umnutzung der Bestandsbebauung 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 Bebauung sich weiterhin 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

Der Geltungsbereich befindet sich vollflächig im Naturpark Altmühltal sowie im Trinkwasserschutzgebiet.[2]
Darüber hinaus bestehen jedoch keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen im Geltungsbereich.

[2] Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 24.07.2026

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 Neuhausens dient. Das Plangebiet befindet sich auf einer bereits baulich beanspruchten Fläche angrenzend zur bestehenden Bebauung in dörflich geprägter/genutzter Umgebung. Eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung lässt hier keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Gartenbereich bestehen mehrere Obstbäume, die potenziell für Vögel oder Fledermäuse als Lebensstätte geeignet sein können. Durch die Anlage der Reit-/Bewegungsflächen ergibt sich hier der Verlust einiger Bäume und somit auch potenziell nutzbarer Strukturen. Es ist daher erforderlich, vor Beginn der Baufeldfreimachung eine Kontrolle der betreffenden Bäume auf potenzielle Lebensstätten und deren Besatz durchzuführen und das weitere Vorgehen bei Auffinden von Lebensstätten mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Dies ermöglicht im Bedarfsfall gezielte Maßnahmen basierend auf aktuellen Erkenntnissen.
Darüber hinaus ist dem Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung als Lebensraum zuzusprechen. Für siedlungsbezogene Arten ist es ggf. zur Nahrungssuche geeignet.
Der Eingriff in die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wird im Rahmen einer Ersatzzahlung kompensiert, da der Bauherrschaft keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen.
Unter Beachtung der Gehölzkontrolle und Ergreifung etwaiger Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu erwarten.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt nur kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Beanspruchung bislang unverbauter, als Grünfläche genutzter Bereiche, in dem Reit-/ Bewegungsflächenflächen für Pferde angelegt werden. In diesen Bereichen sind Auswirkungen auf das Bodengefüge in Form einer Verdichtung zu erwarten. An diesen Stellen steht der Boden als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Im baulichen Bestand sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut somit von geringer Erheblichkeit.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die geringfügige, zusätzliche bauliche Beanspruchung 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

Da die Ortsansicht in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die Gebäude in ihrer Gestaltung (z.B. bei baulichen Ertüchtigungen) verträglich einfügen müssen, wird durch die Umnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.
Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Art. 8 BayDSchG) eingehalten 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 als regelmäßig gepflegter, strukturreicher Garten genutzt werden. Bestehende Gebäude bleiben erhalten. Nennenswerte Veränderungen mit Ausnahme des Weiteren Alterungsprozesses der vorhandenen Bäume können bei gleichbleibender Nutzung 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
- Der Erhalt vorhandener Gehölze sorgt weiterhin für eine Strukturierung des Baubereichs und dessen landschaftliche Einbindung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen einer Ersatzzahlung, da der Bauherrschaft keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen.

8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

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, ist die zu erwartende, moderate Inanspruchnahme von Flächen 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

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 Umnutzung der bestehenden Gebäude zu Gunsten einer Pferdehaltung sowie für die Anlage einer Reit-/Bewegungsfläche. 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.