

# Gemeinde Breienthal

Landkreis Günzburg



**Einbeziehungssatzung**  
nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**“Tafertshofer Straße“**  
Ortsteil Oberried

**Satzung und Begründung**  
Fassung vom 15.04.2019  
mit redaktionellen Ergänzungen vom 15.07.2019

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

## **INHALT**

---

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **B. EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit Planzeichnung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

§ 3 Festsetzungen

§ 5 Inkrafttreten

### **C. PLANZEICHNUNG MIT ZEICHENERKLÄRUNG**

### **D. VERFAHRENSVERMERKE**

### **E. BEGRÜNDUNG**

1 Anlass und Hintergrund

2 IST-Situation

3 Auswirkungen

4 Umweltbericht

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

6 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

8. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

9. Unterschriften

## A. Rechtsgrundlagen

### I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

### V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

## B. Einbeziehungssatzung "Tafertshofer Straße"

Die Gemeinde Breitenthal erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung **Einbeziehungssatzung "Tafertshofer Straße" OT Oberried Gemeinde Breitenthal.**

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:500), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichneten Grundstücke der Fl.-Nrn. 1430 Teilfläche und 1431 Teilfläche, jeweils Gemarkung Breitenthal (Geltungsbereich), liegen am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberried. Diese werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberried einbezogen. Der Bereich der einzubeziehenden Baugrundstücke nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 2.475 m<sup>2</sup> ein.

## § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Zahl der Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt und werden wie folgt festgesetzt.

- Ila wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.
- II zwei Vollgeschoße als Normalgeschoße zulässig, wenn das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist.

#### Höhe der baulichen Anlagen

##### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

##### Oberkante des Fertigfußbodens

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 20 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite, gemessen an der höchstgelegenen Hauskante des Wohngebäudes, liegen.

##### Traufhöhe

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Für Ila - geschoßige Hauptgebäude Gebäude,  
bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt: 4,50 m

Für II - geschoßige Gebäude: 6,40 m

Für Garagen und Nebengebäude 4,50 m

*(Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude die lt BayBO Art. 6 Abs. 9 Satz 1 In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind)*

##### Firsthöhe

Die Firsthöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten.

#### Zulässige Dachform

Hauptgebäude sind mit nachfolgenden Dachformen zulässig:

Für **Ia** - geschoßige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt: SD - Satteldach

Für **II** - geschoßige Gebäude: SD - Satteldach  
ZD - Zeltdach  
Walmdach

Für Neben- und Garagengebäude sind Dachformen als Sattel-, Pult- oder Flachdach zulässig.

### Dachneigung

|                               |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|
| Hauptgebäude<br>bei <b>Ia</b> | wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt |           |
|                               | SD  | 38° - 48° |
| bei <b>II</b>                 | SD  | 15° - 45° |
|                               | WD und ZD                                     | 15° - 30° |

### Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckungsmaterial für Hauptgebäude sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden.

### Dachaufbauten

Dachgauben werden im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bei Wohngebäuden zugelassen.

Gaubenfirste müssen mind. 0,5 m unter dem Hausfirst liegen und die Dachgaube muss einen Mindestabstand zur Giebelwand von 1,50 m haben.

### Dachüberstand

Der Dachüberstand darf betragen:

|                |        |
|----------------|--------|
| am Giebel:     | 0,75 m |
| an der Traufe: | 1,00 m |

Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt.

### Zufahrten vor Garagen

Bei der Herstellung der Zufahrten zu den Garagen ist von der Grundstücksgrenze an gemessen ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind sickerfähig auszuführen.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind senkrechte Holzlattenzäune, schlossermäßige Metallzäune (keine Stabgitterzäune) sowie standortheimische Heckenpflanzungen max. 1,20 m hoch zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Hinterpflanzung ohne Sockelmauern zulässig.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeveränderungen im Bereich von Gebäuden sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

**Ortsrandeingrünung**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung.

**Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung**

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – "Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pflanzdichte: 2 Gehölze pro 10 m<sup>2</sup>**  
**Mindestzahl: für Ortsrandeingrünung 6 Stück Großbäume**

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

**Bäume (STU 10 – 12 cm):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Obstbäume als Hochstämme bewährter lokaler Obstbaumsorten

**Sträucher (einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):**

Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)

**Obstsortenliste (Hochstämme):****Äpfel:**

Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Rote Sternrenette  
Wettringer Taubenapfel  
Wiltshire  
Bohnapfel

**Birnen:**

Gute Luise  
Schweizer Wasserbirne  
Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschgen:**

Hauszwetschge  
Elena

**Sauerkirschen:**

Schwäbische Weinweichsel

**Rechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche**

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Ausgleichsflächen dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

## Hinweise

**zum Umgang mit archäologischen Funden nach Art 8 DSchG****Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Auf Fl.-Nr. 1440, Gemarkung Breienthal, befindet sich ein milchviehhaltender Betrieb in etwa 100 m Entfernung. Die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die auf den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen entstehen können, sind ebenfalls hinzunehmen.

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser sollte soweit möglich in geeigneter Weise über anzulegende Mulden bzw. über Rigolen versickert werden. In Ausnahmefällen kann das Oberflächenwasser auch punktuell über Sickerschächte versickert werden. Hierbei sind die einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten

von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist eine gedrosselte Ableitung über eine selbsttätig teilentleerende Zisterne in den Regen- bzw. Mischwasserkanal vorzunehmen.

#### **Bodenversiegelungen**

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern.

#### **Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **Bodenmanagement**

Anfallender Bodenaushub ist so weit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechtem Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. PLANZEICHNUNG M 1.500 MIT ZEICHENERKLÄRUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen

### BAUGRENZEN

----- Baugrenze

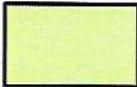
### GRÜNFLÄCHEN



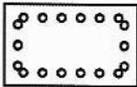
Bäume zu pflanzen



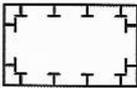
Bäume zu erhalten



private Grünfläche



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

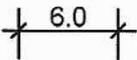


Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung



Maßzahlen in Metern

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



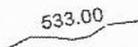
vorgeschlagene Lage künftiger Gebäude

495

Flurnummern



bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien in Meter üNN

## D. Verfahrensvermerke

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenthal hat in seiner Sitzung vom 11.03.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Tafertshofer Straße" OT Oberried beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Entwurf

1.2.1 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.04.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2019 bis 27.06.2019 beteiligt.

1.2.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.04.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2019 bis 10.07.2019 öffentlich ausgelegt.

1.3 Die Gemeinde Breitenthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2019 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Gemeinde Breitenthal, den... 23.07.2020 .....

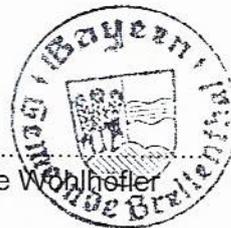
Wohlhoffer  
.....  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Gabriele Wohlhoffer



1.4 Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am 23.07.2020

Gemeinde Breitenthal, den... 23.07.2020 .....

Wohlhoffer  
.....  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Gabriele Wohlhoffer



1.5 Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am 07.08.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Breitenthal, den... 07.08.2020 .....

Wohlhoffer  
.....  
Unterschrift 1. Bürgermeisterin Gabriele Wohlhoffer



## E. Begründung

### 1 Anlass und Hintergrund

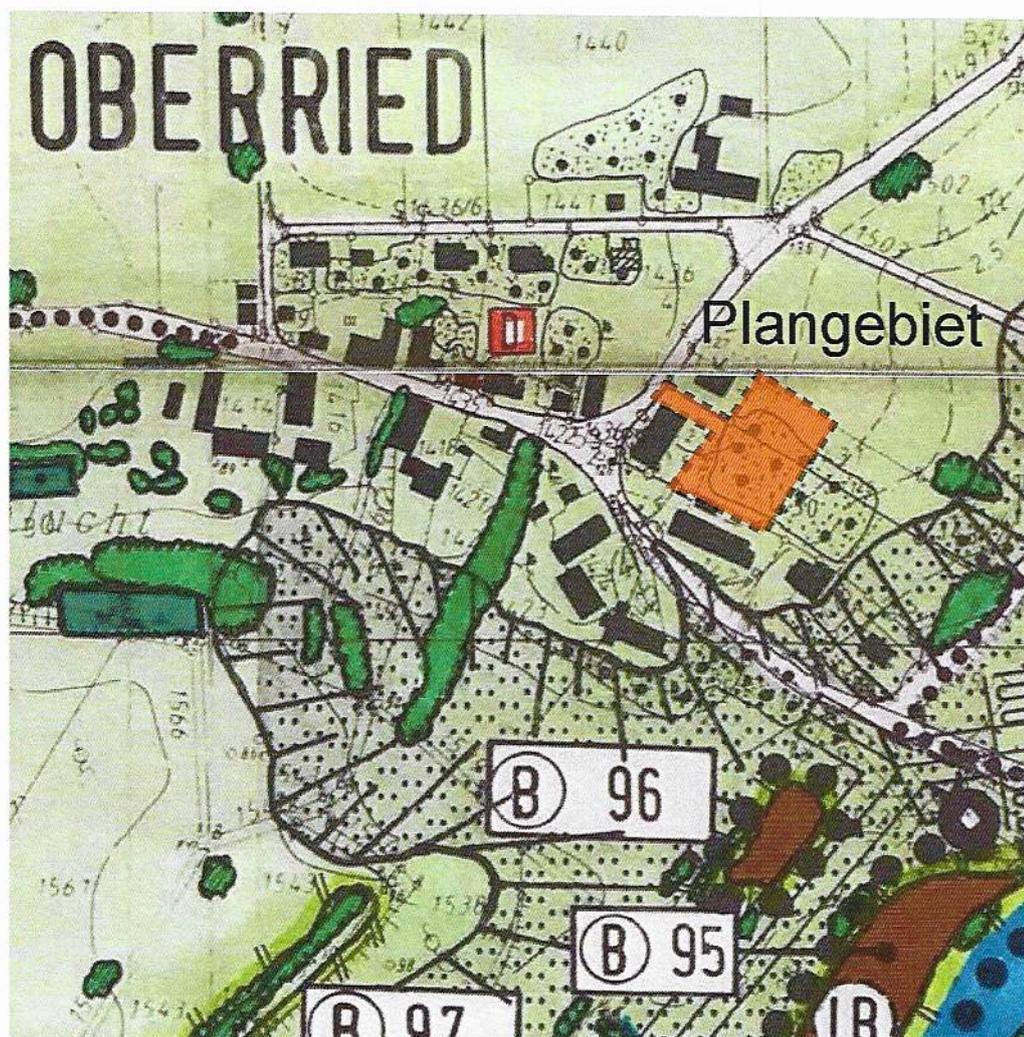
Die Gemeinde Breienthal hat in der Sitzung vom 11.03.2019 beschlossen, für die Grundstücke der Fl.-Nrn. 1430 Teilfläche und 1431 Teilfläche, jeweils Gemarkung Breienthal (Geltungsbereich) am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberried liegend, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit als Gartenfläche genutzt, welche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Auf die Gemeinde Breienthal sind immer wieder ortsansässige, vor allem junge Gemeindebürger aus dem Ortsteil Oberried mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zugekommen um ihre Wohnhäuser bauen zu können.

Mit dieser Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Im derzeit gültigen FNP für den Ortsteil Oberried der Gemeinde Breienthal stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Oberried der Gemeinde Breienthal ist dieser Bereich nicht als qualifizierte Baufläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets verläuft in einem Abstand von 20 m die Ortsstraße Tafertshofer Straße, welche an das Plangrundstück mit einem privaten Stichweg angeschlossen wird.

### **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Breienthal beabsichtigt, mit dieser Einbeziehungssatzung für das Gebiet "Tafertshofer Straße" OT Oberried dem Besitzer des plangegegenständlichen Grundstücks, welcher auf die Gemeinde Breienthal zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Oberried zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Oberried liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Breienthal möchte den Bestrebungen der Grundstücksbesitzern, die gewünschten Eigenheime errichten zu können, nachkommen.

Nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die einzubeziehenden Grundstücke in die bestehende Dorfstruktur einfügen.

### **Erschließung**

Das plangegegenständliche Grundstück liegt auf der Westseite indirekt an der Ortsstraße Tafertshofer Straße an. Die Anbindung des Plangrundstücks erfolgt über einen ca. 20 m langen privaten Stichweg. Somit kann die verkehrstechnische Erschließung als gegeben angesehen werden.

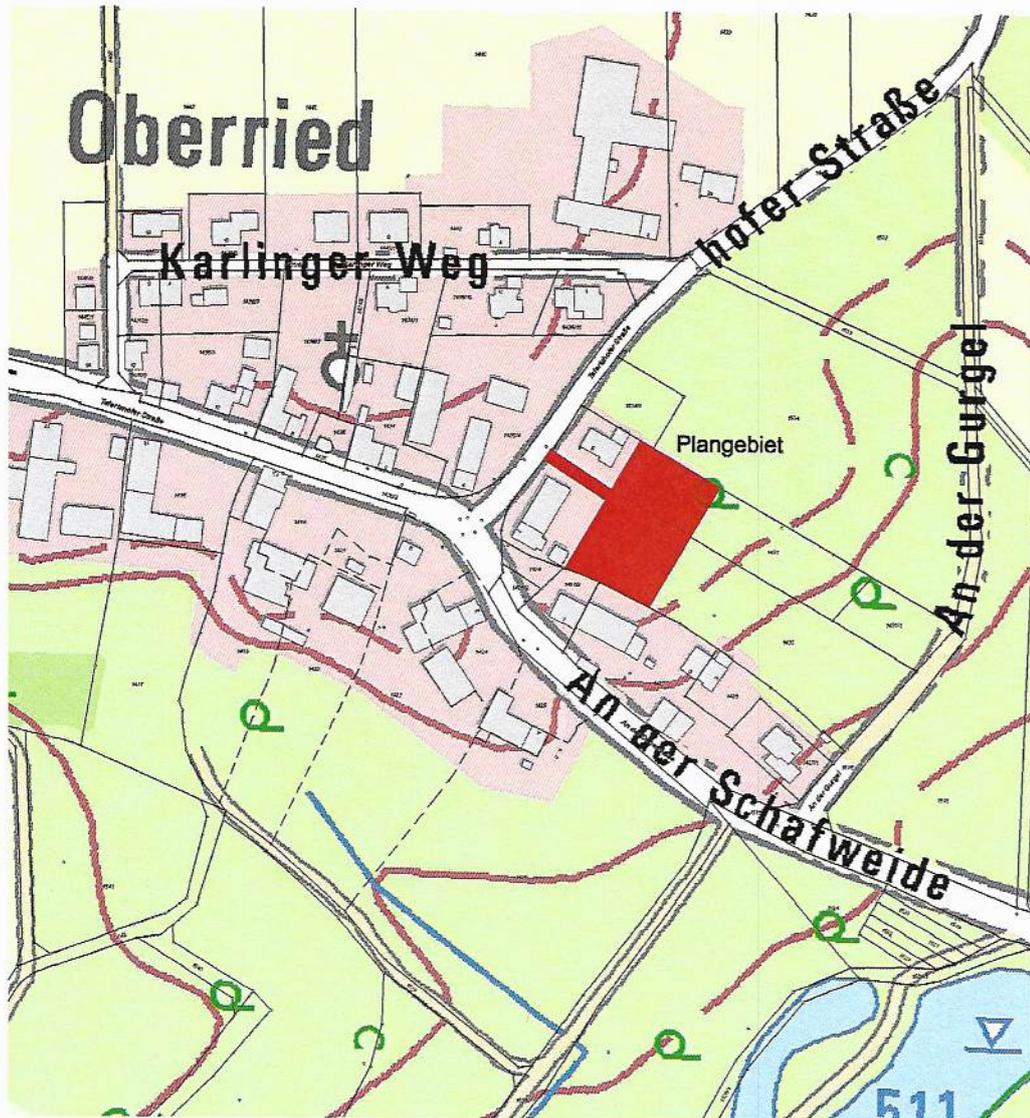
### **Ortsplanung**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nicht als qualifizierte Baufläche (Gebietsfläche) dargestellt. Auf Grund der vorherrschenden Gebietskulisse ist der Ortsbereich des Ortsteils Oberried einem Dorfgebiet zuzuordnen. Nachdem sich im unmittelbaren Umfeld, südöstlich und nordwestlich, bereits Bebauungen befinden und das Plangebiet in Richtung Nordosten nicht über die bestehende Bebauung des Ortsrands hinausreicht, ist die geplante Entwicklung als organisch und als Abrundung des südlichen Ortsbereichs des Ortsteils Oberried anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind,

das eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.



Lage des Plangebiets DOK unmaßstäblich

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

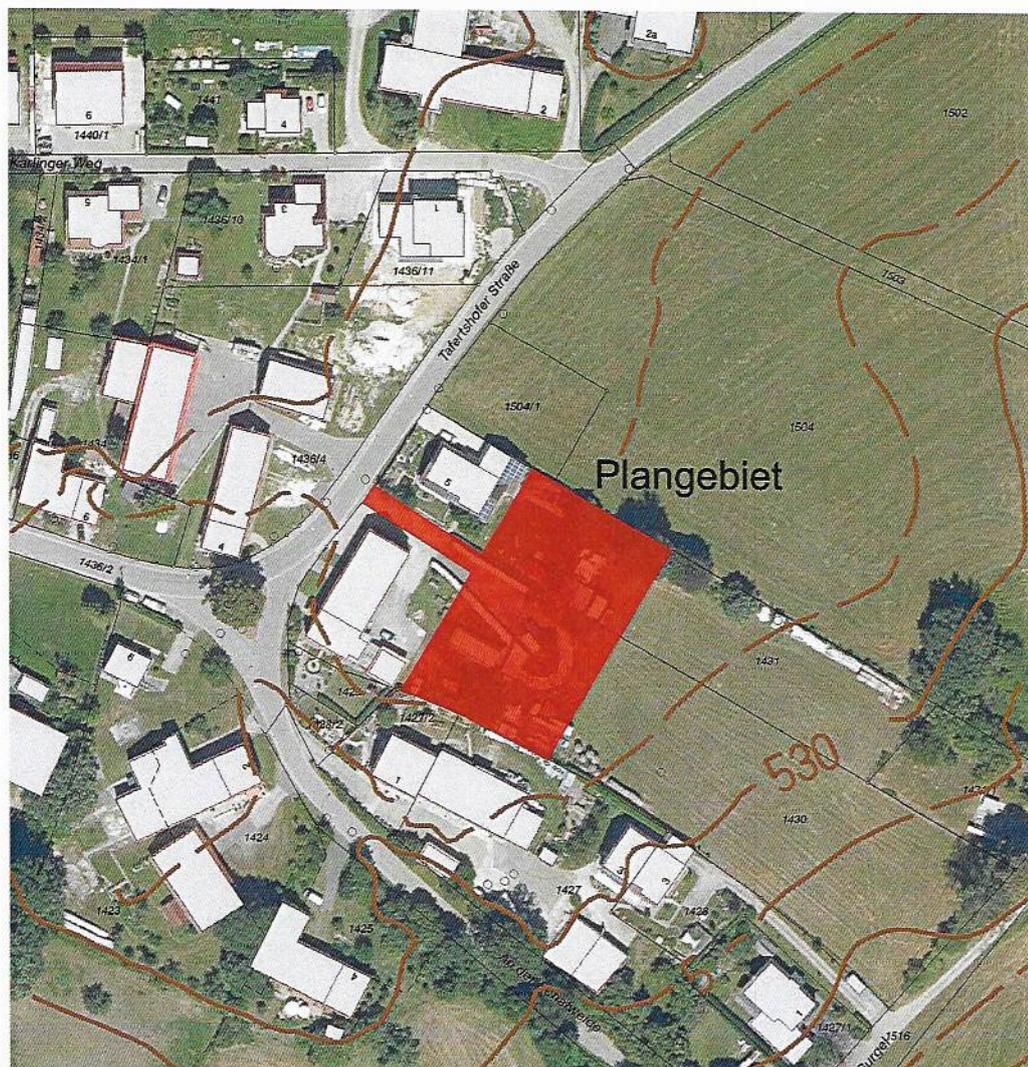
- Verkürztes Aufstellungsverfahren:  
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonsti-

gen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).

- Keine Umweltprüfung:  
Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## 2 IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Fl.-Nrn. 1430 Teilfläche und 1431 Teilfläche, jeweils Gemarkung Breitenthal, und besitzt eine Größe von ca. 2.475 m<sup>2</sup>. Das Areal weist ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf. Das plangegenständliche Grundstück liegt auf der Westseite an der Ortsstraße Tafertshofer Straße indirekt an. Der Boden besteht aus lehmhaltigen Böden und kann im Allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt Schichtenwasser in geringen Mengen auftreten kann. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Gegenwärtig werden die Grundstücke als Gartenfläche genutzt.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Ortsrand im östlichen Bereich von Oberried an. Im Nordwesten und Südwesten schließen sich bebaute Ortsbereiche als Dorfgebiet (MD) an. An den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Das Plangrundstück ist über die Tafertshofer Straße erschlossen, die in Richtung Norden direkt zum Hauptort Breienthal führt.

In der nächstgelegenen Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 30° – 48°.

### **Prägung des Gebiets und Gebietscharakter**

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als unproblematisch an. Die Gemeinde Breienthal möchte mit dieser Einbeziehungssatzung für die Grundstückseigentümern die Grundlage schaffen, in Oberried ihre Wohnhäuser errichten zu können. Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Oberried zu stärken und zu erhalten. Er erfährt mit der plangegegenständlichen Entwicklung eine gewisse Erweiterung in östlicher Richtung, wobei die Bebauung nicht über den bisher bestehenden Abschluss des nordöstlichen Ortsrandes hinausreicht. Somit kann dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden, der dieses Gebiet mitprägt und ein Bindeglied zur bestehenden Bebauung darstellt.

## **3 Auswirkungen**

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist-Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Nordosten und Südosten hin planerisch festgesetzt.

Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

### **Immissionsschutz**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, sowie der sich nördlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 100 m befindlichen Hofstelle ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

## **4 Umweltbericht**

### **Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der An-

gabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 2 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Auf Grund der Ortsrandlage ist als Übergang hin zur freien Landschaft auf der Nordostseite des Planbereichs eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m und auf der Südostseite eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3,50 m als Randeingrünung vorgesehen. Dieser stellt in gewisser Hinsicht einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dar. Die grünordnerischen Fläche als Randeingrünung weist eine Fläche von ca. 415 m<sup>2</sup> auf, was einen Flächenanteil der bebaubaren Grundstücksfläche (= 2.060 m<sup>2</sup>) von ca. 20 % darstellt.

Hierfür sind in der Planzeichnung und in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

#### **Pflege der Ortsrandeingrünung**

Die Anpflanzungen der Ortsrandeingrünung sind, um mögliche Interessenskonflikte zwischen den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Baugrundstücken zu vermeiden, sind diese konsequent und dauerhaft zu pflegen.

#### **Monitoring**

Auch wenn durch die plangegegenständliche Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Baugrundstücke im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Breienthal hinsichtlich ihrer vollständigen Umsetzung zu überprüfen und zu überwachen.

Flächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind als sickerfähige Oberflächen mit sickerfähigen Pflasterbelägen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundenen Belägen auszuführen.

## **5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen**

Nachdem der Geltungsbereich indirekt an die Ortsstraße Tafertshofer Straße angrenzt, kommt dem Areal eine nicht unwesentliche Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Kubatur getroffen:

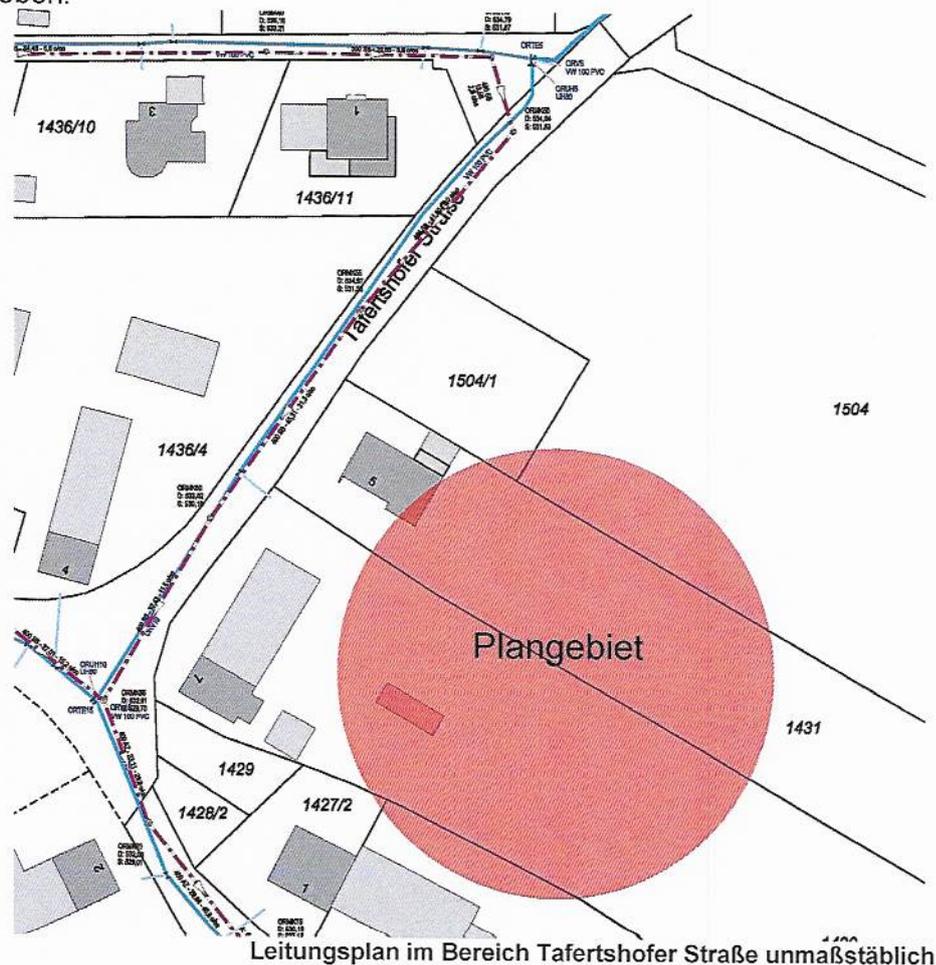
Es sind Satteldachgebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muss. Die Festsetzung der Dachneigung weist gemäß der regionaltypischen Baustruktur des ländlichen Raums einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf. Nachdem das geplante Gebäude am Ortsrand stehen und somit vom Außenbereich her sehr gut einsehbar sein wird, wurde auch die Art und Farbe der Dachdeckung festgesetzt, damit sich die Dachfläche harmonisch in das Gesamtgefüge des Ortsteils Oberried einpasst.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Nordosten und Südosten hin sollte möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund wird auf der Nordostseite des Planbereichs eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5,0 m und auf der Südostseite eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Nordosten und Südosten ist naturnah auszugestalten. Hierbei sind die in der Satzung unter Ortsrandeingrünung festgesetzten Baum- und Straucharten zu verwenden.

## 6 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Da sich das Plangebiet an ein bereits erschlossenes Dorfgebiete anschließt, kann die vorhandene Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. mit geringem Erschließungsaufwand bewerkstelligt werden. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Abwasser sind in der Ortsstraße Tafertshofer Straße gegeben.



Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sollte, wie im restlichen Dorfgebiet auch, generell zulässig sein.

Das Hydrantennetz ist in ausreichendem Maß vorhanden. Soweit dies einer Ergänzung bedarf, ist dieses nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

## 7. Hangwasserabfluss aus den Außengebieten

Auf Grund der geringen Hanglage und der vorhandenen Kuppenlage ist bei Starkregen nicht mit wilden Oberflächenabflüssen zu rechnen

## 8. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Kaiser-Karl-Str. 9a, 89264 Weißenhorn
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
5. Herr Kreisheimatpfleger Stephan Uano, Bahnhofstraße 33, 89362 Offingen
6. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
7. Lechwerke AG ERSD-G-L, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg
8. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

## 9. Unterschriften

Balzhausen, 15.07.2019

Ausgefertigt am... 23.07.2020



Gerhard Glogger, Architekt



Gabriele Wohlhöfler, 1. Bgm.