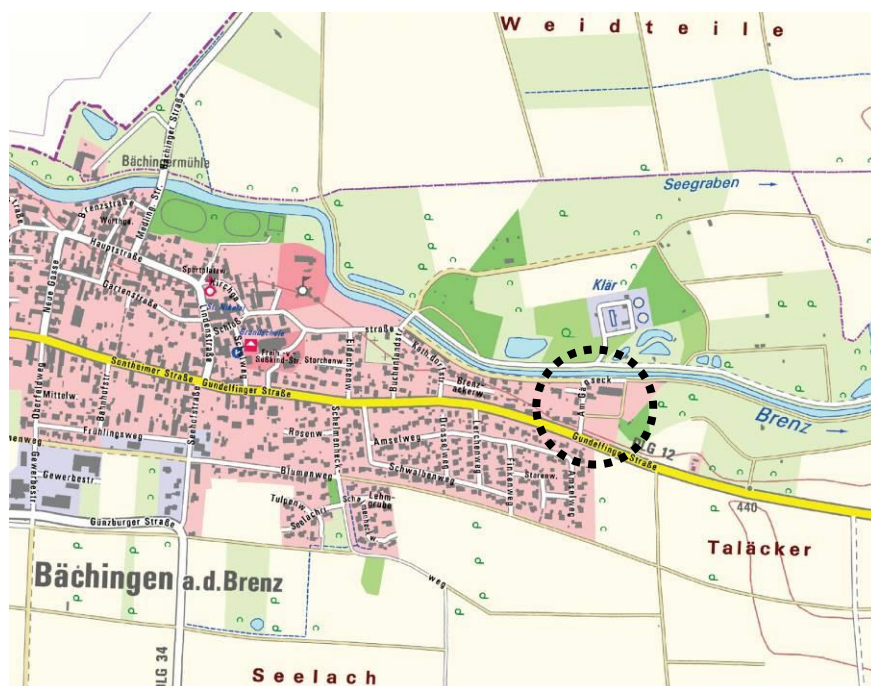




**Gemeinde
Bachingen**



Gemeinde Bachingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Gänseck“

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 1|23

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 9
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 10
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 12
Anlagen zur Satzung	Seite 13
Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 14
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 14
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 15
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 15
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	Seite 17
7. Immissionsschutz	Seite 19
8. Erschließung	Seite 19
9. Inhalt der Planung	Seite 20
10. Festsetzungen	Seite 20
11. Grünordnung	Seite 22
12. Flächenbilanz	Seite 23
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 23



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 2|23

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bächingen hat in der Sitzung vom 13.02.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Gänseck“ beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.02.2019 ist in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 öffentlich auslegt worden
(§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Gänseck“ in der Fassung vom 13.02.2019 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 31.05.2019 stattgefunden
(§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bächingen hat in der Sitzung vom 19.03.2020 die Einbeziehungssatzung „Am Gänseck“ in der Fassung vom 13.02.2019, redaktionell geändert am 19.03.2020, beschlossen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Bächingen, *06.04.2020*

Ph. Grandel
.....
Grandel, 1. Bürgermeister



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 3|23

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Am Gänseck“ wurde ausgefertigt
am 06.04.2020

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung
mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und
Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats
übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bächingen, 06.04.2020


.....
Grandel, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist am
07.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die
Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten
(§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft
gegeben.

Bächingen, 08.04.2020


.....
Grandel, 1. Bürgermeister



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 4|23

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

Plangrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 5|23

Satzung

Die Gemeinde Bächingen, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, die

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Gänseck“

als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Gänseck“ besteht aus der Planzeichnung des Büros mit blatter • burger GbR, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 13.02.2019, redaktionell geändert am 19.03.2020, aus dieser Satzung und der Begründung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 807|17, 807 und 807|16, jeweils Gemarkung Bächingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 13.02.2019, redaktionell geändert am 19.03.2020.



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 6|23



**Gemeinde
Bachingen**

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Für den südlichen Teil des Plangebietes (Bereich Fl.Nr. 807/17) gelten folgende Höchstmaße:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,3 (als Obergrenze)

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ 0,4 (als Obergrenze)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Mögliche Auflagen zur Freihaltung von Sichtdreiecken durch die Bauaufsichtsbehörde bleiben hiervon unberührt.

3.3 Abstandflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.4 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der südliche Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 7|23

3.5 **Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

3.6 **Baum- und Strauchpflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes sind Sträucher in Gruppen gemäß Pflanzliste B oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

je 5 m Grundstückslänge mindestens eine Gruppe mit jeweils mindestens drei Sträuchern.
Standorte können variabel innerhalb der Grünfläche gewählt werden.

Im Übrigen ist bei Neubauten in den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen je Grundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 **Pflege | Unterhaltung**
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 8|23

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterterrassen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4.2 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der westlichen Privatstraße „Am Gänseck“ dürfen Einfriedungen ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände höchstens 1,3 m hoch sein. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern zulässig. Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).

Mögliche Auflagen zur Freihaltung von Sichtdreiecken durch die Bauaufsichtsbehörde bleiben hiervon unberührt.



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 9|23

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Privatstraße

Der Planbereich wird von Westen über die Privatstraße „Am Gänseck“ erschlossen, welche wiederum in die Gundelfinger Straße (öffentliche Straße) mündet. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§34 Abs. 1 BauGB) und somit für die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine sog. dingliche Doppelsicherung zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Bächingen erforderlich.

Darüber hinaus ist dringend zu empfehlen, auch entsprechende Dienstbarkeiten für die leitungsgebundene Erschließung einzutragen.

> siehe auch: „Begründung: Nr. 8 Erschließung“

5.2 Boden- und Baudenkmäler

Art.8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs. 2 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 für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.3 Immissionsschutz

Wegen Verkehrslärmimmissionen durch die Kreisstraße DLG 12 wird angeraten, die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen nicht unmittelbar zur Kreisstraße hin zu orientieren.

Mögliche Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch aus den umgebenden Nutzungen (etwa den landwirtschaftlichen Flächen) können tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 10|23

> siehe auch: „Begründung: Nr. 7 Immissionsschutz“

5.4 **Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, die im Gutachten des Ing.Büros Kling Consult GmbH vom 13.12.2019 bei der Historischen Erkundung und Orientierenden Untersuchung nicht behandelt worden sind, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich zu verständigen.

Bei künftigen Umnutzungen oder Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Einbeziehungssatzung, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nr. 807/0 und 807/16 Gemarkung Bächingen ist ggf. eine neue Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze notwendig. (Begründung: für die Fl.Nr. 807 und 807/16 wurde nach Aussage des Sachverständigen im Punkt 2.4 des Gutachtens vom 13.12.2019 auf die Entnahme von Bodenproben zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze aufgrund weitestgehender Versiegelung und fehlender gärtnerischer Nutzung verzichtet; somit kann sich bei diesbezüglichen Veränderungen das Erfordernis neuer Bewertungen bzw. weiterer Erkundungen ergeben).

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. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.5 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) sowie die technischen Regeln (TRENGW) zu beachten

5.6 **Grundwasser**

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen kann im Bedarfsfall die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der im Talgrund verlaufenden Brenz beeinflusst wird.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 11|23



**Gemeinde
Bachingen**

Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

5.7 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Es wird empfohlen, das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

5.8 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 13.02.2019,
redaktionell geändert am 19.03.2020

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 12|23

Anlage: Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Pflanzenliste A: Laubbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3xv., mB., StU 12-14

Arten:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B: Sträucher für frei wachsende Hecken

Mindestqualität:

Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Rosa villosa	Apfelrose
	Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm

Obstbäume aus der Sortenliste des Landkreises Dillingen,
z.B.:

Apfelsorten:	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Brettacher
	Hauxapfel
	Jakob Fischer

Birnensorten:	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterr. Weinbirne
	Gelbmöstler
	Gellerts Butterbirne



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 13|23

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die Grundstücke Fl.Nrn. 807|17, 807 und 807|16, jeweils Gemarkung Bächingen, am östlichen Rand von Bächingen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau von ein bis zwei (Wohn)häusern sowie für die Umnutzung oder Erweiterung der vorhandenen Gebäude geschaffen.

2. Geltungsbereich und Plangebiet



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:3.333



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 14|23

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 807|17, 807 und 807|16, jeweils Gemarkung Bächingen.

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bächingen. Der nördliche Teil ist mit einem Wohnhaus - ehemals Baumschule - und einem Stallgebäude bebaut. Der südliche Teil wird derzeit als Gartenfläche (Rasen) genutzt. Das Gelände steigt nach Süden zunächst leicht, dann mit steilerer Böschung zur Gundelfinger Straße (Kreisstraße DLG 12) an. Der gesamte Höhenunterschied beträgt etwa vier Meter. Es wird durch die umgebenden Wohnhäuser baulich geprägt. Entlang der Kreisstraße befinden sich auf öffentlichem Grund Heckenstrukturen.

Östlich findet sich ein weiteres Gebäude der ehemaligen Baumschule und die zugehörigen Freiflächen. Weiter östlich liegt der Platz des Hundevereins (Hundeschule). Westlich wird das Plangebiet von einem Privatweg begrenzt, der die westlich und nördlich gelegene Bebauung erschließt und zum Weg entlang der Brenz führt. Südlich der Gundelfinger Straße liegt das Wohngebiet entlang des Amselweges. Nördlich der ehemaligen Baumschule findet sich schließlich die Brenz sowie die Kläranlage der Gemeinde Bächingen.

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht, ein Wohngebäude zu errichten. Außerdem sollen die Voraussetzungen für die Umnutzung oder Erweiterung der vorhandenen Gebäude geschaffen werden.

Das Gebiet ist auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bächingen stellt für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft: Sonderkulturen mit Bezeichnung ‚Baumschule‘“ dar. Der Erlass der Einbeziehungssatzung entspricht somit zwar nicht der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Bächingen. Allerdings wurde der gesamte westliche Teil dieser Fläche zwischenzeitlich bereits als Wohnbauflächen entwickelt. Die Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durchaus vereinbar, auch wenn die Flächennutzungsplandarstellung bislang nicht angepasst wurde. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist nicht notwendig. Im Zuge der nächsten Änderung des FNP soll dieser jedoch entsprechend angepasst werden.



**Gemeinde
Bächingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bächingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 15|23

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht begründet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Außenbereichsflächen, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine kartierten Denkmale, Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Flächen sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.

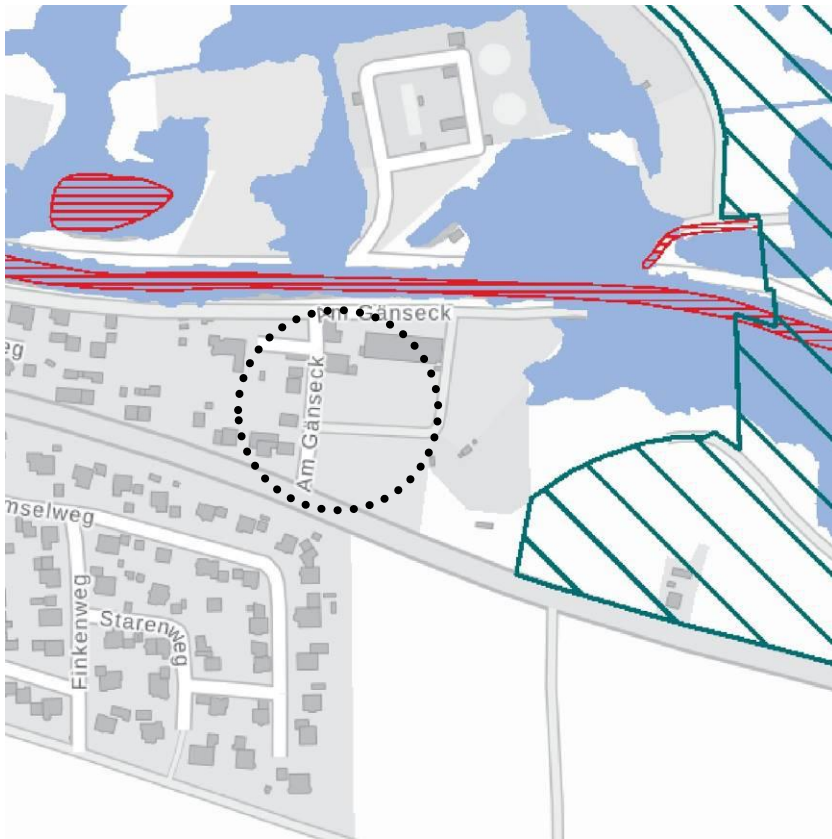


**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 16|23



Denkmale | Biotope | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Wegen der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen eine „Orientierende Untersuchung mit Historischer Erkundung“ (Kling Consult GmbH, 86381 Krumbach, Projekt-Nr. 2342-202-KCK, Stand: 13.12.2019).

Die Untersuchung schließt mit folgender Zusammenfassung:
 „In der Straße „Am Gänseck“ der Gemarkung Bachingen a. d. Brenz ist für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 807, 807/16 und 807/17 eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen. Aufgrund der früheren gewerblichen Vornutzung der Fläche als Baumschule forderte das Landratsamt Dillingen an der Donau noch im Zuge des Bauleitverfahrens die Durchführung einer Historischen Erkundung und ggf. einer Orientierenden Untersuchung für das Planungsgebiet.

Die Rekonstruktion der bisherigen Nutzungshistorie erfolgte im Rahmen der Historischen Erkundung mit Auswertung historischer Luftbilder, historischer Karten, seitens des Grundstückseigentümers übermittelter Archivunterlagen sowie einer detaillierten Zeitzeugenbefragung mit Ortsbegehung. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus den ausgewerteten Unterlagen wurde ein Untersuchungskonzept für die Orientierende Untersuchung erstellt.



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 17|23



Gemeinde Bachingen

Bei den im November 2019 durchgeführten, feldtechnischen Untersuchungen (Baggerschürfe) wurde im Untersuchungsgebiet überwiegend der natürlich anstehende Boden angetroffen. Punktuell waren geringmächtige, organoleptisch jedoch unauffällige Auffüllungen vorhanden (z.B. im Bereich einer ehemaligen Selbstversorgertankstelle auf Flur-Nr. 807/16).

Die Analytik ausgewählter Bodenproben ergab bei den untersuchten Parametern keinerlei erhöhte Schadstoffgehalte im Sinne des LfW-Merkblatts 3.8/1 bzw. der BBodSchV. Die Untersuchungen ergaben keinen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne § 9 BBodSchG für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze.

Die vorliegende gutachtliche Stellungnahme sollte dem Landratsamt Dillingen a. d. Donau zur Kenntnis und weiteren Beurteilung übermittelt werden.“

Ergänzt wurde die gutachterliche Stellungnahme durch das Schreiben des Gutachters vom 23.01.2020:

„Im Rahmen der feldtechnischen Untersuchungen vom 13. November 2019 wurden lediglich im Bereich der Schürfe SCH 2 und SCH 5 Auffüllungen angetroffen, die jedoch organoleptisch als unauffällig anzusprechen waren (kein erhöhter Anteil an Fremdbestandteilen, keine organischen, hausmüllartigen Auffüllungen). Im Bereich des Schurfs SCH 5 (ehem. Selbstversorgertankstelle) waren in den überwiegend kiesigen Auffüllungen keine Fremdbestandteile festzustellen. Aus diesem Grund liegen aus unserer Sicht keine Hinweise für das Vorhandensein von Deponiegasen (z.B. Methan) oder leichtflüchtigen Schadstoffen (LHKW, BTEX) vor.“

In den analysierten Bodenproben MP 1 und GP 3 aus den erkundeten Auffüllungen des Schurfs SCH 5 wurden Mineralölkohlenwasserstoffe jeweils in Konzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze ermittelt. Somit liegen keine Hinweise vor, dass zu Betriebszeiten der Tankstelle Tankunfälle oder erhebliche Kraftstoff-/Tropfverluste etc. geschehen sind. Somit ist aufgrund der unauffälligen Analyseergebnisse nicht davon auszugehen, dass eine BTEX-Kontamination vorliegt. Ergänzende Bodenluft-Untersuchungen sind aus unserer Sicht somit nicht erforderlich.

Unseres Erachtens liegt ergänzend zu den Ausführungen unseres Gutachtens vom 13. Dezember 2019 auch für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch keine Gefährdung vor. Weitere Maßnahmen sind aus unserer Sicht nicht erforderlich.“

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 18|23

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere nennenswerte Emissionsquellen:

- im Süden die Kreisstraße DLG 12 (Gundelfinger Straße)
- im Osten das Gelände des Hundevereins (Hundeschule)
- im Norden die gemeindliche Kläranlage

Nach einer Vorabklärung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen im Jahre 2006 bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch keine Bedenken gegen Wohnnutzung im Plangebiet. Bei der Schutzbedürftigkeit wurde hier von einer Gebietseinstufung entsprechend einem Mischgebiet ausgegangen.

Bei einer Wohnbebauung im Plangebiet sind keine wesentlichen Emissionen in die Umgebung hinein zu erwarten. Bei anderen Nutzungen müsste ggf. eine Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

8. Erschließung

Der Planbereich wird von Westen über die Privatstraße „Am Gänseck“ erschlossen, welche wiederum in die Gundelfinger Straße (öffentliche Straße) mündet.

Über diese Privatstraße wird jedoch nicht nur das Plangebiet selbst erschlossen, sondern auch weitere Grundstücke westlich und nördlich.

Um die Erschließung dauerhaft sichern, ist die dingliche Sicherung von Geh- und Fahrtrechten für die Baugrundstücke im Grundbuch erforderlich bzw. dringend zu empfehlen. Zudem ist eine rechtliche Sicherung durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB in Form eines Geh- und Fahrtrechts zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Bachingen erforderlich.

Diese dingliche Doppelsicherung ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§34 Abs. 1 BauGB) und somit für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Zudem ist dringend zu empfehlen, entsprechende Dienstbarkeiten für die gesamte leitungsgebundene Erschließung einzutragen. Diese Erschließung ist ebenfalls nicht öffentlich und soll auch privat bleiben.

Unter diesen Voraussetzungen ist das Plangebiet ausreichend erschlossen (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

Für eine Bebauung des Plangebietes sind nach einer Vorabklärung durch die Straßenbauverwaltung des Landkreises Dillingen aus dem Jahr 2016 jedoch einige Auflagen zu beachten:

1. Die bestehende Zufahrt ist im Einmündungsbereich in die Kreisstraße zu steil, Diese ist so abzuändern, dass das



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 19|23



Gemeinde Bachingen

Längsgefälle auf eine Länge von 5 m, gemessen vom Fahrbahnrand den Kreisstraße 5 % nicht übersteigt.

2. Die Zufahrt ist mindestens auf eine Länge von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, straßenmäßig zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen.

3. An der Zufahrt ist ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 200 m (Richtung Gundelfingen) bzw. 70 m (Richtung Bachingen) auf der Kreisstraße und von 3 m auf der Zufahrt, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Hinweis: Das beschriebene Sichtdreieck würde vollständig auf dem Grundstück der Kreisstraße liegen.

Diese Auflagen werden durch die Einbeziehungssatzung jedoch nicht geregelt und können bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

9. Inhalt der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB regelt sich damit - neben den Festsetzungen dieser Satzung - nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Satzung trifft für das Grundstück im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Einbindung in die vorhandene Bebauung sicherstellt (überbaubare Grundstücksfläche). Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Art und das Maß der innerhalb der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben werden durch die umgebende Bebauung vorgegeben (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

10. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung sowie einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 20|23

werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) vermeidet eine zu dichte Bebauung in der Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß. Eine Festsetzung erfolgt jedoch nur für den südlichen, noch unbebauten Teil des Plangebietes (Grundstück Fl.Nr. 807/17). Für den nördlichen Teil gibt die bereits vorhandene Bebauung den städtebaulich verträglichen Rahmen vor.

Beispielhafte Berechnungen:

<i>bei Grundstücksfläche (Fl.Nr. 807/17)</i>	<i>1.721 m²</i>
1. zulässige Grundfläche GR (bei GRZ 0,3)	516 m ²
2. zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.): plus 50%, max. 0,8	258 m ²
Summe 1.+2.	774 m²

<i>bei Grundstücksfläche (Fl.Nr. 807/17, südl. Teil)</i>	<i>1.166 m²</i>
1. zulässige Grundfläche GR (bei GRZ 0,3)	350 m ²
2. zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.): plus 50%, max. 0,8	175 m ²
Summe 1.+2.	525 m²

<i>bei Grundstücksfläche (Fl.Nr. 807/17, nördl. Teil)</i>	<i>555 m²</i>
1. zulässige Grundfläche GR (bei GRZ 0,3)	167 m ²
2. zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.): plus 50%, max. 0,8	83 m ²
Summe 1.+2.	250 m²

Die konkrete Planung der Bauvoranfrage für die Bebauung des Grundstücks vom 05.02.2016 sieht etwa folgende Flächen vor:

<i>GR Haus 123 m² + Terrasse 38 m²</i>	<i>ca. 161 m²</i>
<i>Garage, Schuppen 137 m² + Zufahrt 170 m²</i>	<i>ca. 307 m²</i>
Summe 1.+2.	ca. 468 m²

Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,4) gewährleistet die Einfügung in die bauliche Umgebung.

<i>bei Grundstücksfläche</i>	<i>1.721 m²</i>
<i>zulässige Geschossfläche GF (bei GFZ 0,4)</i>	<i>688 m²</i>
<i>bei Grundstücksfläche (Fl.Nr. 807/17, südl. Teil)</i>	<i>1.166 m²</i>
<i>zulässige Geschossfläche GF (bei GFZ 0,4)</i>	<i>466 m²</i>
<i>bei Grundstücksfläche (Fl.Nr. 807/17, nördl. Teil)</i>	<i>555 m²</i>
<i>zulässige Geschossfläche GF (bei GFZ 0,4)</i>	<i>222 m²</i>



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 21|23

Zulässig wäre somit bei einer Grundstücksfläche von 1.166 m² beispielsweise ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von 164 m² (ohne Terrasse) sowie einem nach § 20 Abs. 4 BauNVO anrechenbaren Nebengebäude (z.B. größere Garage | Schuppen) mit 137 m².

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Deshalb wird im Süden eine Baugrenze mit 15,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies entspricht einem Abstand von ca. 20 m zur Straßenkante der Kreisstraße. Die Baugrenze gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unabhängig hiervon ist ein Sichtdreieck an der Einmündung der Privatstraße in die Gundelfinger Straße freizuhalten (> siehe Nr. 7.: Erschließung).

Andere Festsetzungen, etwa zu Gebäudehöhen, Dachformen und -farben, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB, Verkehrssicherheit, Naturschutz etc.).

11. Grünordnung

Die Bebauung des bislang unbebauten südlichen Teils des Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt.

Zum einen handelt es sich bei den vorhandenen reinen Rasenflächen jedoch nur um ein Gebiet mit *geringer* Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I gemäß Leitfaden Eingriffsregelung).

Schutzgebiete, Biotope oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) werden nicht betroffen.

Zu anderen werden entsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt (niedriger Versiegelungsgrad, Typ B gemäß Leitfaden Eingriffsregelung).

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Strauch- und Heckenpflanzungen entlang der Kreisstraße sowie von Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild, unabhängig von der Situation unmittelbar an der Kreisstraße. Eine Eingrünung nach Osten ist wegen der Topografie (Tieflage der Bauflächen) und der dadurch bedingten geringen Sichtbarkeit jedoch nicht erforderlich.



**Gemeinde
Bachingen**

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 22|23



Gemeinde Bachingen

Die Anforderungen an die Ausbildung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen samt befestigter Flächen dienen insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und gewährleisten einen gewissen Luft- und Wasseraustausch.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden, soweit dies die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwassereinrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen zum einen der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Zum anderen gewährleisten sie eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Übergang zur offenen Landschaft.

> siehe hierzu auch Nr. 7. Erschließung: „Sichtdreiecke“

12. Flächenbilanz

Bauflächen	3.064 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	3.064 m ²

13. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

Zur Deckung der umlagefähigen Kosten für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung wie auch für Wasser- und Kanalanschlüsse werden im Übrigen Beiträge nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Bachingen erhoben.

Planstand: 13.02.2019,
redaktionell geändert am
19.03.2020

Satzungsbeschluss
am 19.03.2020

Gemeinde Bachingen
Einbeziehungssatzung
„Am Gänseck“
Seite 23|23