

# MARKT HOHENWART



## Einbeziehungssatzung Nr. 12 Weichenried

„Flur-Nr. 22, Gmkg. Weichenried“



Übersicht maßstabslos

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 24.03.2025

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alachach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

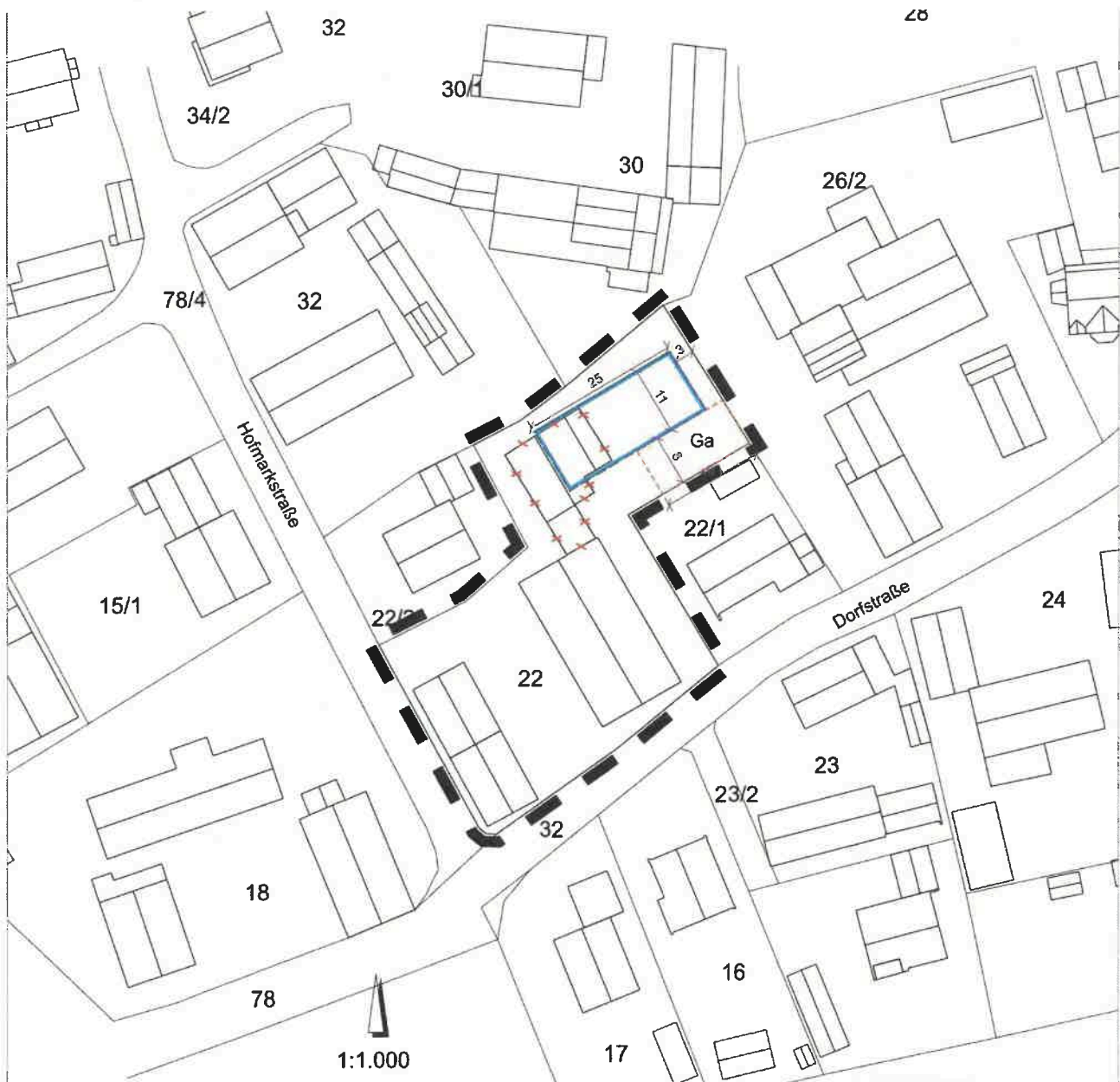
Hohenwart, den 03. APR. 2025

Jürgen Haindl,  
1. Bürgermeister






# Teil A Planzeichnung

## Fassung vom 24.03.2025



### Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Umgrenzung für Garagen

### Hinweise

-  Bestandsgebäude
-  Gebäuderückbau
-  Flurstücksgrenze, Flur-Nr.
-  Maßangabe



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) folgende

### **Einbeziehungssatzung Nr. 12 Weichenried**

#### **„Flur-Nr. 22, Gmkg. Weichenried**





## **1 INHALT DER SATZUNG**

Für das Flurstück Flur-Nr. 22 Gmkg. Weichenried gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Einbeziehungssatzung bildet.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Die Einbeziehungssatzung bezieht sich auf das Flurstück Nr. 22 der Gemarkung Weichenried. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichsline gekennzeichnet.

## **3 FESTSETZUNGEN**

Die Bebauung im festgesetzten Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **3.1 Überbaubare Fläche**

Die Baugrenze bzw. die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen fest.

### **3.2 Stellplätze**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hohenwart in der gültigen Fassung.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

### **3.3 Grünordnung**

#### Baugrundstück

Innerhalb des Baugrundstückes ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schotter- oder Kiesflächen zählen nicht als gärtnerische Anlage und sind auf 0,5 m breite Traufstreifen begrenzt.

#### Gehölzentnahme

Jeder entnommene Baum ist durch zwei Neupflanzungen zu ersetzen.

#### Artenschutz

Generelle Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden und
- Untersuchung vorhandener Baumhöhlen oder sonstiger Quartiere auf Besiedelung vor Entnahme der Gehölze,
- Untersuchung vorhandener Gebäude auf Besiedelung vor dem Rückbau.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)**(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm B. 60-100 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume als Hochstamm (alte oder regionaltypische Sorten)

**4 HINWEISE****4.1 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Dorfstraße bereitzustellen.

**4.2 Erschließung**

Die Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die Dorfstraße. Dort befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

**4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, erfolgt die Aufstellung von Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück und im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**4.4 Entwässerung**

Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, so ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser schadlos in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden kann. Für



das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Ist die TREN OG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA- M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) und das Arbeitsblatt DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, so ist zu überprüfen unter welchen Voraussetzungen das anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hohenwart eingeleitet werden kann.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

##### 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. 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 Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089 2114-0, E-Mail: Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de oder die dafür zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **4.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Seit 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Bei landwirtschaftlich genutzt Flächen sind ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Immissionen aus der Landwirtschaft sind ortsüblich. Lärm-, Staub- und Geruchsentwicklungen sind jederzeit auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen und insbesondere während der Erntezeit (z. B. Hopfenbaubetrieb) zu dulden.

#### **5 INKRAFTTRETEN**

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... <sup>24. MRZ. 2025</sup> tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwart, den

08. APR. 2025

.....  
Jürgen Haindl,  
1. Bürgermeister







## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 21. OKT. 2024 gefasst und am 05. DEZ. 2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 21. OKT. 2024 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 16. DEZ. 2024 bis 24. JAN. 2025 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einbeziehungssatzung erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 05. DEZ. 2024 bis 24. JAN. 2025.
4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 24. MRZ. 2025 die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenwart, den 08. APR. 2025

.....  
Jürgen Haindl,  
1. Bürgermeister



5. Die Einbeziehungssatzung wurde am 08. APR. 2025 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Hohenwart, den 09. APR. 2025

.....  
Jürgen Haindl,  
1. Bürgermeister







## Teil C Begründung

### 1 Anlass

Im Ortsteil Weichenried wird beabsichtigt, auf dem Flurstück 22 Gemarkung Weichenried ein ehemals landwirtschaftliches genutztes Nebengebäude zurückzubauen und auf dem Areal ein Wohnhaus mit Garage zu errichten.

Hierzu wurde beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm eine Bauvoranfrage gestellt. Mit Schreiben vom 24.01.2024 teilt das Landratsamt mit, dass sich das zu bebauende Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, eine Privilegierung nicht vorliegt und das Vorhaben somit öffentlichen Belangen widerspricht. Der negative Bescheid des Landratsamtes wird mit einem Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Befürchtung, es könnte eine unorganischen Siedlungsstruktur und Zersiedelung des Außenbereiches erfolgen.

Der Markt Hohenwart unterstützt die Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Hofstellen sowie die innerörtliche Nachverdichtung im Ortsteil Weichenried und stellt zur Umsetzung des Vorhabens eine Einbeziehungssatzung auf. Damit wird das Flurstück zum planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB

### 2 Übergeordnete Ziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

##### Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 2.2 Regionalplan der Region Ingolstadt

##### 3 Siedlungsstruktur

###### 3.1 Flächensparen

3.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

###### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

3.2.1 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

#### 3.3.1 Z Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.

Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben. Trenngrüns sind von Bebauung freizuhalten und sollen soweit möglich landschaftspflegerisch strukturiert werden.

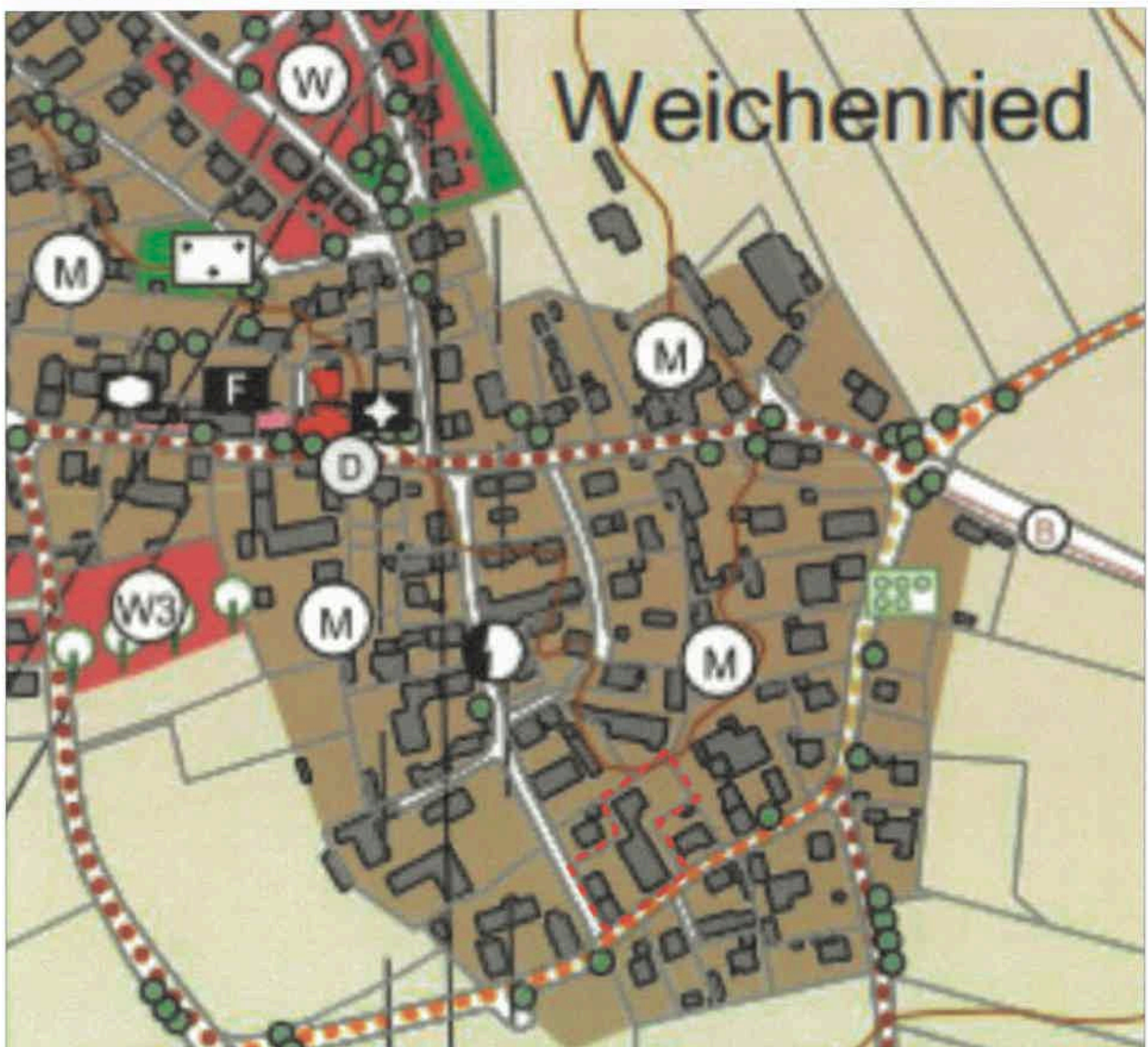
### 3.4 Siedlungsentwicklung

3.4.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

3.4.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

## 2.3 Flächennutzungsplan Markt Hohenwart

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hohenwart (2022) stellt das Planungsgebiet sowie die umgebenden Flurstücke als gemischte Baufläche dar. dar.



Ausschnitt aus dem FNP (2022) mit Planungsbereich



### **3 Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets**

#### **3.1 Räumliche Lage**

Die einzubeziehende Fläche befindet sich innerhalb des Ortsteiles Weichenried. Der Ort befindet sich knapp 3 km östlich von Hohenwart.

#### **3.2 Naturraum**

Weichenried wird dem Naturraumes 062-A - Donau-Isar-Hügelland zugeordnet.

#### **3.3 Übersichtsbodenkarte**

Der Umweltatlas Bayern gibt für den Planungsbereich als anstehenden Boden Kolluvisol aus Sand an.

Die Böden weisen in der Regel eine hohe Durchlässigkeit und ein entsprechend geringes Filtervermögen auf.

#### **3.4 Potentiell natürliche Vegetation**

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BFN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Strauchschicht: Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

#### **3.5 Freiraum- und Biotopstrukturen**

Das Gesamtareal ist durch die dörfliche Bebauung von Weichenried mit Wohngebäuden und ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden gekennzeichnet. Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Nur der nördliche Teil des Flurstücks weist etwas Siedlungsgrün auf.



Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2022





#### **4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Weichenried stellt einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die Einbeziehungsfläche befindet sich östlich der Hofmarkstraße und ist baulich vorgeprägt.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Baugrenze bzw. die Umgrenzung für Garagen setzt die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude und Garagen und damit die örtliche Lage der Gebäude fest.

##### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Dorfstraße und das Flurstück 22 der Gemarkung Weichenried. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

##### **Immissionsschutz**

Im Umgriff der Satzung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Etwaige Lärm-, Staub oder Geruchsemissionen sind im dörflich geprägten Weichenried ortsüblich und können auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen sowie insbesondere während der Erntezeit auftreten.

Neben landwirtschaftlichen Hofstellen ist in einem Dorfgebiet Wohnen ein wesentlicher Bestandteil. Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

#### **5 Grünordnung**

Mit der Neustrukturierung der Einbeziehungsfläche ist nach Herstellung der Gebäude je angefangener 400 m<sup>2</sup> Baufläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### **6 Kompensation und Ausgleich**

Die für die künftige Bebauung vorgesehene nördliche Teilfläche des Flurstücks 22 sowie die künftige Zufahrt sind bereits teilweise bebaut bzw. versiegelt.

Der Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit etwa 150 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Garagenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> steht ein Gebäuderückbau auf ca. 195 m<sup>2</sup> entgegen. Eine befestigte Zufahrt liegt bereits vor, so dass auch hier kein wesentlicher zusätzlicher Bodenverbrauch in Anspruch genommen wird.

Nach vorliegendem Kenntnisstand sind für die Errichtung der Garage Gehölze zu entnehmen.

In der Satzung wird hierzu ausgeführt, dass jeder entnommene Baum durch zwei Neupflanzungen zu ersetzen ist. Dadurch wird der Wegfall von Gehölzen kompensiert.

Ein weitergehender Ausgleichsbedarf liegt nicht vor.