

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Alte Straße“ Gemarkung Gottmannshofen

Flur-Nr. 54/2, 54 (TF), 1596 (TF), Gemarkung Gottmannshofen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG

Einbeziehungssatzung "Gottmannshofen 54-2"
Teil A Planzeichnung



Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1596, Gmkg Gottmannshofen



Legende

- Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, 1.681 m²
 - Ausgleichsfläche, 210 m²
Anlegen einer Streuobstwiese
 - Eingrünung Obstbaumreihe
- Hinweise
- Gebäude (Vorschlag)
 - Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Vorschlag)
 - Grünfläche (Vorschlag)
 - Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Höhe Planung
 - Höhe Bestand
 - Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
 - Flächen für die Versickerung (Vorschlag)
 - Zufahrt außerhalb Geltungsbereich
Grasweg Bestand
 - Flurgrenze, geplant

Ausgleichsberechnung

Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden					
Biototyp	Wertpunkte Biotopwertliste	WP Leitfaden *	Fläche m²	Beeintr.- faktor*²	Komp. bedarf*³
G11 Intensivgrünland	3 WP	3	1014	0,47	1430
gesamt					1430 WP

* Wertpunkte:
geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden,
mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden,
hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste
*²
Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung (0,47)
*³
Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

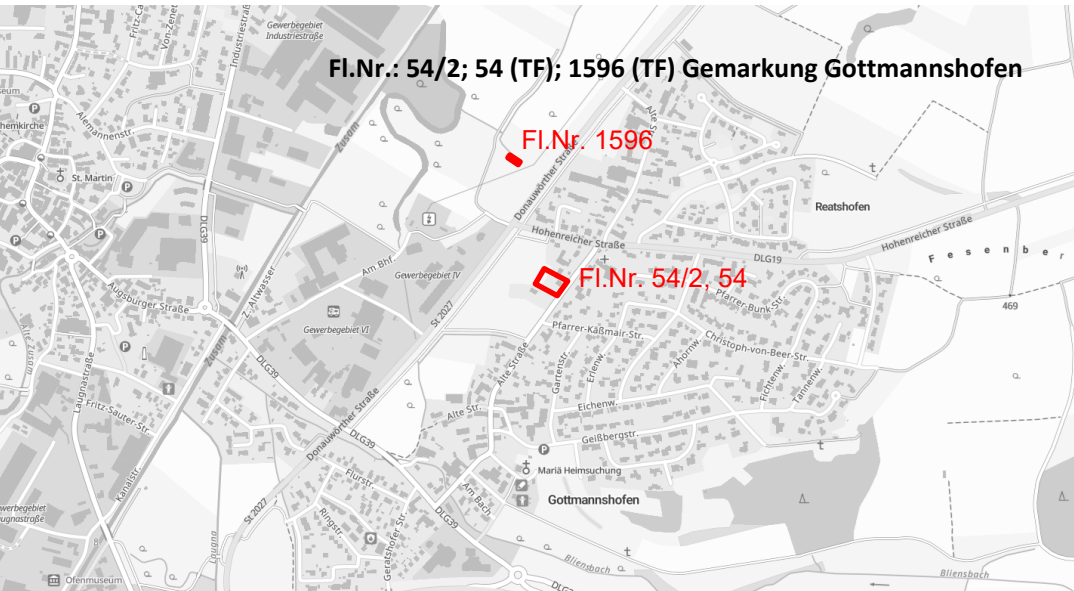
Ausgleichsfläche					
Biototyp	Wertpunkte Biotopwertliste	Planung	Wertpunkte Biotopwertliste	WP-Differenz Fläche	Aufwertung
G11 Intensivgrünland	3	B432 Streuobst	10	7	210
Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 1.430 WP					1470 WP

Ermittlung GRZ
GRZ
472 bebaute Fläche Planung
1014 betroffener Umgriff in m²
0,47 bebaute Fläche ÷ betroffener Umgriff = GRZ



Stadt Wertingen

Einbeziehungssatzung
"Alte Straße"

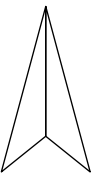


i. d. Fassung des Entwurfs
vom 23.09.2026

Maßstab 1:500

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de
Bearbeitung: fb



i. d. Fassung des Entwurfs vom 23.09.2026

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Alte Straße“ Gemarkung Gottmannshofen

Flur-Nr. 54/2, 54 (TF), 1596 (TF), Gemarkung Gottmannshofen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG

Inhalt

Präambel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung	2
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	3
5. Dachform und Dachneigung	3
6. Einfriedungen	4
7. Grünordnung und Ausgleich.....	4
8. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	4
9. Erneuerbare Energien.....	5
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
1. Denkmalschutz	5
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise	5
3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	5
IV. Verfahrensvermerke	6

Präambel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung „Alte Straße“

Bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird vom vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Gebrauch gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und

§ 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein formeller Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 54/2 und 54 (TF), Gemarkung Gottmannshofen, mit einer Fläche von 2.393 m². Zusätzlich umfasst der Geltungsbereich die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1596 (TF) Gemarkung Gottmannshofen, mit 224 m². Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung.

2. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,5 festgesetzt. Die GRZ 0,5 ist für den Betrachtungsbereich innerhalb der neu geplanten Flurgrenze zulässig und gilt nicht für das gesamte Bestandsgrundstück 54/2.

Die Firsthöhe beträgt maximal 7,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe beträgt maximal 5,50 m gemessen von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die OK FFB liegt – 2,30 m über der anliegenden Alten Straße. Als Bezugspunkt ist die Oberkante Kanaldeckel im Zufahrtsbereich an der Alten Straße heranzuziehen, dieser liegt auf 425,50 mÜNN.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Die Angaben der BayBO sind einzuhalten.

5. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 10° - 35° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Dachziegel, Dachsteine oder Metalleindeckungen aus dem roten, grauen oder braunen Farbspektrum zu verwenden.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Neigungen und Materialien getroffen.

Ein Dachüberstand bei Wirtschaftsgebäuden bis 3m ist zulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger (Bodenfreiheit min. 15 cm zur Geländeoberfläche) gewährleistet ist.

7. Grünordnung und Ausgleich

Die zu pflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind an der Westgrenze unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Herstellung der Eingrünung und der Ausgleichsfläche muss spätestens im Folgejahr nach der Errichtung der Anlage erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern und durch den Eigentümer an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grünordnerische Maßnahmen:

Das Flurstück Nr. 54/2 erhält an der Westgrenze eine Eingrünung durch eine einreihige Obstbaumreihe, die auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 54 zur Ausführung kommt. Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gem. AGBGB einzuhalten (d. h. Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen = 4,0 m; Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken = 2,0 m).

Die Pflanzqualität muss mindestens HS, 12-14 StU, m.Db. entsprechen. Zur Auswahl stehen Apfel, Birne, Kirsche in Sorten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Für den geplanten Eingriff ist ein ökologischer Ausgleich nötig und wird auf der Flur-Nr. 1596, Gemarkung Gottmannshofen, erbracht. Die Berechnung und Verortung hierzu ist im Planteil festgehalten.

Als Ausgleich ist eine Obstwiese mit 4 neu zu pflanzenden Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzqualität muss mindestens HS, 12-14 StU, m.Db. entsprechen. Zur Auswahl stehen Apfel, Birne, Kirsche in Sorten.

8. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Flächen für Geländemulden sind für die Sammlung

und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,75 zulässig, wie z.B. Pflasterung, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

9. Erneuerbare Energien

Wo immer sinnvoll möglich, können Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser:

Über die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserüberschwemmungsgebiete:

Im Geltungsbereich und Umgriff sind keine oberirdischen Gewässer und Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Das Gelände fällt von der Alten Straße Richtung Nordwesten ab.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückstauklappen).

3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B.

auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Wertingen hat in der Sitzung vom 29.07.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.09.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Wertingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.xx.xxxx die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den
(Stadt)

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Andi Seitz

7. Ausgefertigt

....., den
(Stadt)

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Andi Seitz

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
(Stadt)

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Andi Seitz

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Alte Straße“ Gemarkung Gottmannshofen

Flur-Nr. 54/2, 54 (TF), 1596 (TF), Gemarkung Gottmannshofen



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung	4
1.3	Bestandsbeschreibung	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
3.	Verfahren	6
4.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt.....	7

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt Gottmannshofen als Stadtteil der Stadt Wertingen im Mittelzentrum Wertingen.

Für eine „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist dem LEP folgendes zu entnehmen:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 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.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Stadt Wertingen liegt als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

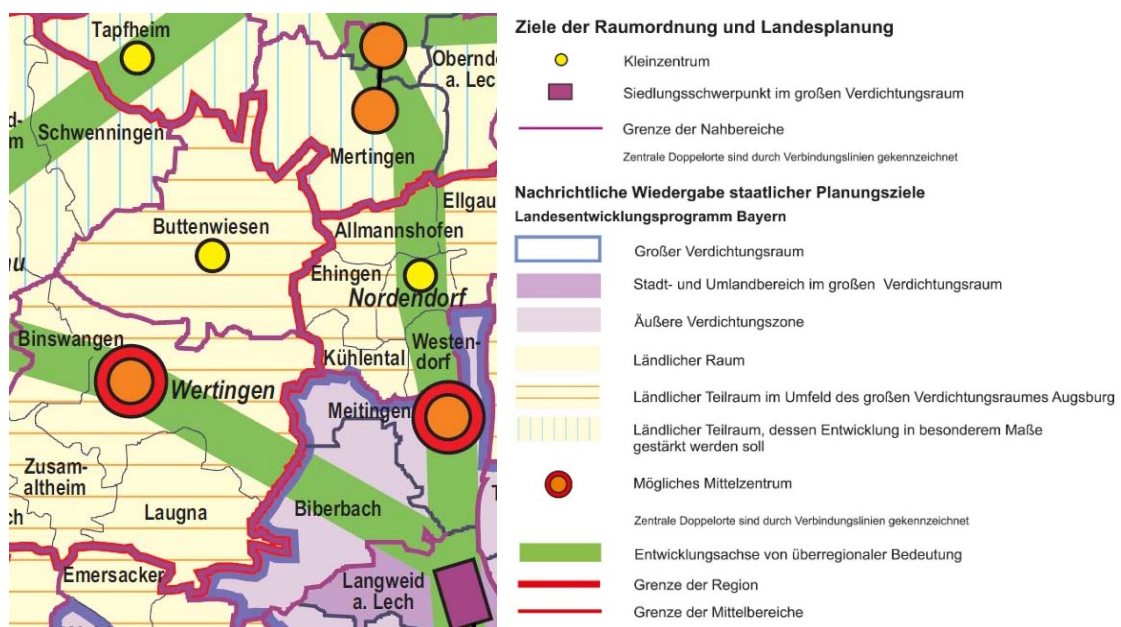


Abb.: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“ (Karte „Natur und Landschaft“). Das zugehörige Landschaftsschutzgebiet klammert die betroffenen Siedlungsbereiche aus.

Es befinden sich keine Vorranggebiete für Wasser- oder Bodennutzung im Gebiet oder der direkten Umgebung (Karte „Siedlung und Versorgung“).

Flächennutzungsplan

Die Stadt Wertingen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 2393 m², die als MI (Mischgebiet) ausgewiesen ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Laugna. Der Geltungsbereich ist rot umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls keine Bodendenkmäler eingetragen.

1.2 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Auf der Ostseite grenzt ein Privatgarten an, im Norden Wohnhäuser mit Gärten. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Hallen und Fahrhilfen. Im Westen setzt sich das Grünland fort Richtung Donauwörther Straße.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet Fl.Nr. 54/2 liegt im Bereich des westlichen Ortsrandes von Gottmannshofen hin zur Donauwörther Straße. Die Staatsstraße 2027 liegt im Westen, erschlossen ist das Grundstück über eine Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 54 von der Alten Straße aus.

Topographie und Landschaftsbild:

Gottmannshofen liegt in einer leichten Hanglage, abfallend zum Zusamtal im Osten. Das Plangebiet fällt von der Alten Straße Richtung Nordosten ab. Der Ortsrand ist nicht klar definiert und geprägt von Grünland, Obstwiesen sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

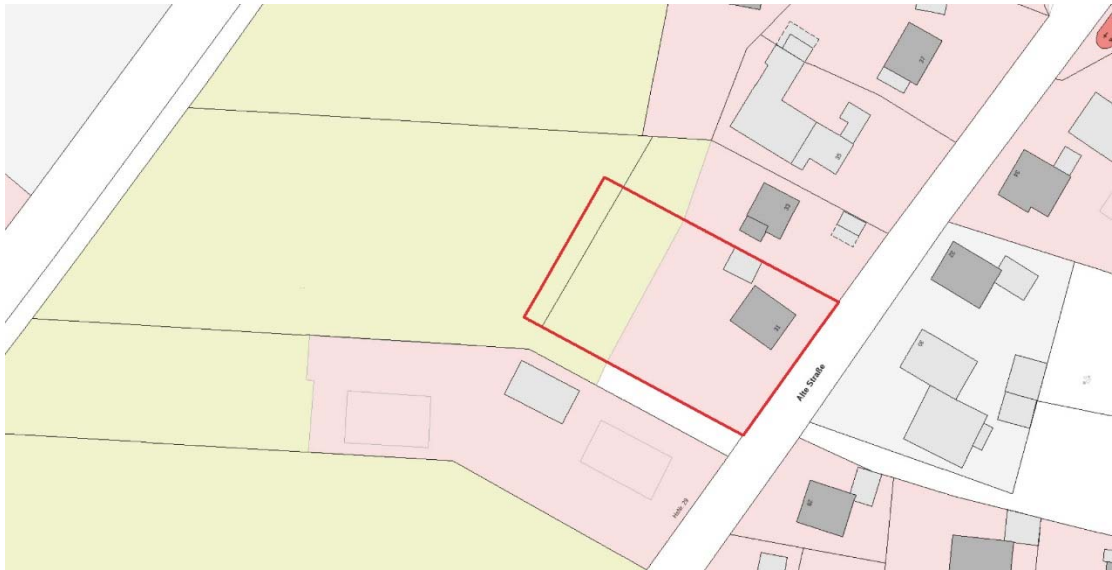


Abb.: Kartenausschnitt BayernAtlas (08/2026); Der Geltungsbereich ist rot umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Lech-Wertach-Ebenen und den Donau-Iller-Lech-Platten zugeordnet. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) Kurzname 12a, genannt.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und näheren Umgriff nicht verzeichnet. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

Strukturdaten der Stadt Wertingen

Statistik kommunal 2024, Stadt Wertingen

Einwohnerzahl 2023: 9 334 EW

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahren 2013: 8 871 EW

Wirtschaftliche Entwicklung Stadt 2023: Gewerbe Anmeldung 75, Abmeldung 63

Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Wertingen, April 2026

Einwohnerzahl Bevölkerungsvorausberechnung 2044: 9800 EW (+3,3%)

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, LK Dillingen, April 2026

Bevölkerungsprognose Landkreis 2044: 105.100 EW (+6,3%)

Weitere Strukturdaten

Einstufung Zentrale Orte-System

Gebietskategorie LEP

Verkehrsanbindung

Mittelzentrum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Staatsstraße 2027, ÖPNV Bus

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Wertingen möchte für die Grundstücke Flur-Nr. 54/2, 54 (TF), 1596 (TF), Gemarkung Gottmannshofen, eine Einbeziehungssatzung „Alte Straße“ aufstellen. Der Anlass für die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung ist die Absicht, auf einer bislang dem Außenbereich zugeordneten Fläche eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das Baugrundstück grenzt direkt an den bebauten Innenbereich an, gehört aber formal noch zum Außenbereich. Ziel und Zweck der Planung ist es, Baurecht für eine maßvolle Erweiterung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu schaffen. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Halle).

Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer Flur-Nr. 54/2, und 54 (TF) der Gemarkung Gottmannshofen in der Stadt Wertingen mit einer gesamten Fläche von 2.393 m². Der betroffene Bereich umfasst 1.014 m². Die zugehörige Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1596 umgesetzt.

Das Areal grenzt im Westen, Süden und Osten an eine lockere, dörflich geprägte Umgebungsbebauung. Es liegt aktuell kein scharf gezogener Ortsrand vor.

Verkehrs- und technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Alte Straße vollständig gesichert.

Einordnung in den Flächennutzungsplan (FNP)

Die beabsichtigte Einbeziehung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Stadt Wertingen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) dar. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vom FNP vorgegebene Nutzungsart ein, welche der Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Eigenart dient. Da die Satzung die geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus fortsetzt, ist eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Grünordnung und Ortsrandeingrünung

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine einreihige Obstbaumreihe festgesetzt. Sie bindet das Grundstück in die Landschaft ein und wertet den Übergang ökologisch auf.

3. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Alte Straße Straße“ ist im vorliegenden Fall gegeben, da:

- die bisher unbebauten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Umfelds nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt sind, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereichs in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird,
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 gelten die Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 2, der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 6 Abs. 1 und 10 Abs. 3 entsprechend.

Bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird vom vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Gebrauch gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird entlang der Westgrenze eine Obstbaumreihe in natürlicher Wuchsform festgesetzt. Diese ist entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück Nr. 1596 hergestellt. Es wird eine Obstwiese mit 4 Bäumen gepflanzt, wie in der Satzung und Planzeichnung dargestellt.