

Gemeinde Westheim



Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 - „Kirchenweg“ der Gemeinde Westheim

Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26
in der Gemarkung Ostheim

mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Planungsbüro-Management

Landschafts-, Freiraum- und Objektplanung

Michael Gerstner Dipl.-Ing. (FH)

Gärtnermeister und staatlich gepr.

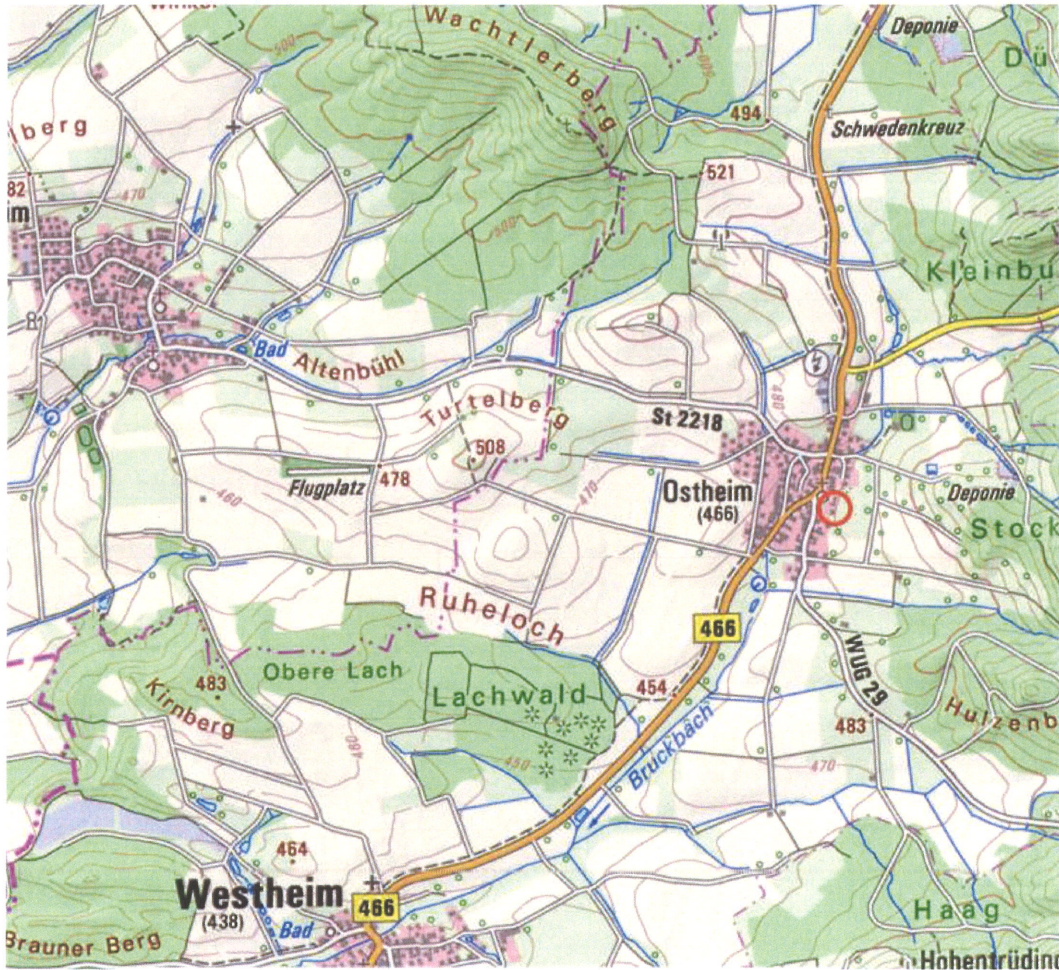
Techniker für Gartenbau

zertifizierter Baumkontrolleur FLL/Baumwart



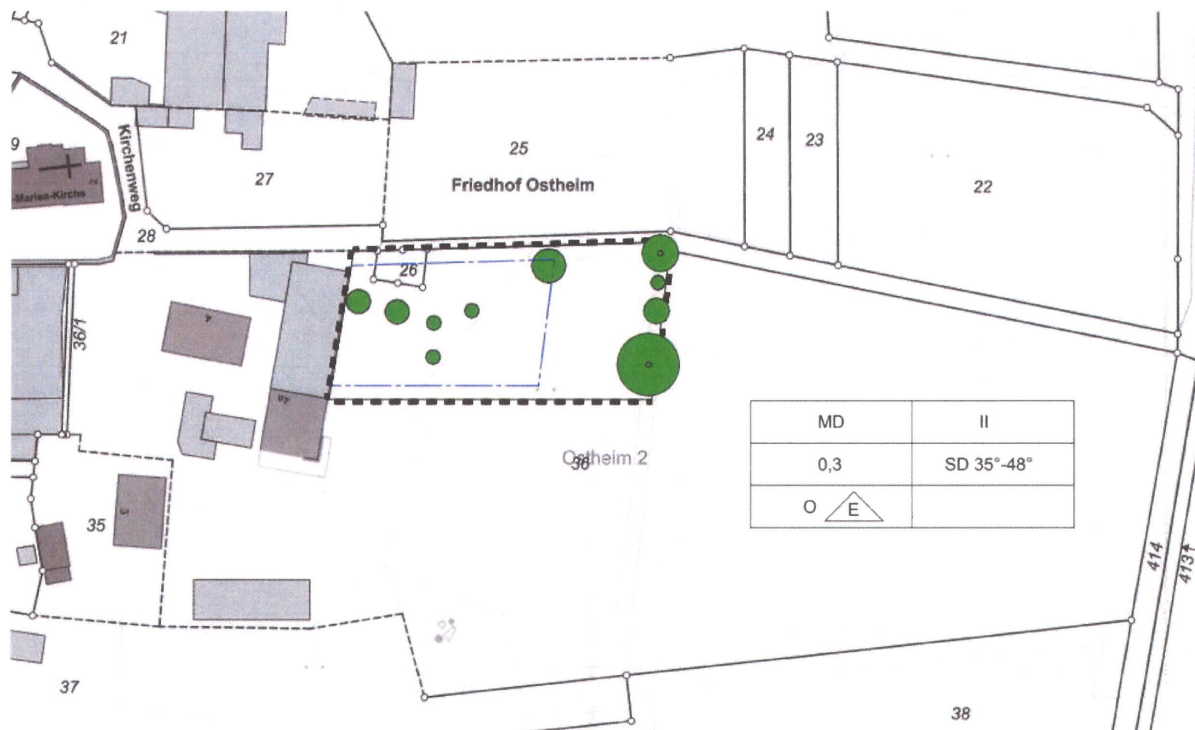
Telefon 09141-84684
Fax: 09141-84685
email: info@mg-wug.de

Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 „Kirchenweg“ der Gemeinde Westheim
Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26
in der Gemarkung Ostheim



Übersichtslageplan o. Maßstab, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 - „Kirchenweg“ der Gemeinde Westheim



Lageplan Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 – „Kirchenweg“ der Gemeinde Westheim, Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26 in der Gemarkung Ostheim M. 1:1000

Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiete nach § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze


Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


O Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 bestehende Obstgehölze

 bestehende Großgehölze

Schema Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | Dachform u. Dachneigung |
| Bauweise | |

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom Februar 2023 erlässt die Gemeinde Westheim folgende Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung): Ostheim Nr. 2 - „Kirchenweg“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den auf Seite 3 abgebildeten Lageplan (M. 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3 Naturschutz/Artenschutz

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind in Punkt 7 Belange des Umweltschutzes behandelt. Die im Lageplan eingetragenen Großgehölze sind zu erhalten.

§ 4 Hinweise

Erneuerbare Energien, wie Sonnenenergienutzung oder Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

Um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von durchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Hofstellen und öffentlichem Friedhof können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch von 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten und im Friedhofsbetrieb – der Fall sein.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westheim, den

11.11.2025



H. Weigel

1. Bürgermeister Herbert Weigel

Begründung
Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 - „Kirchenweg“ der
Gemeinde Westheim
Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26 in der Gemarkung Ostheim

Inhalt:

1. Anlass der Planung
2. Bauleitverfahren
3. Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes
 - 3.2 Bestandssituation im Plangebiet
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Ziele der Regionalplanung
 - 4.3 Ziele der Landesplanung
 - 4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne
5. Planungsziele
6. Planungskonzept
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Verkehrsrechtliche Erschließung
 - 6.3 Entwässerung
 - 6.4 Wasserversorgung
 - 6.5 Stromversorgung
 - 6.6 Beleuchtung
 - 6.7 Telekommunikation
 - 6.8 Nahwärme
 - 6.9 Gasversorgung
 - 6.10 Immission
 - 6.11 Brandschutz
 - 6.12 Photovoltaik/Solarthermie
 - 6.13 Erneuerbare Energien
 - 6.14 Denkmalschutz
 - 6.15 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen
7. Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Umweltschutz
 - 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
 - 7.2.1 Konfliktminimierung – Flächenalternativen
 - 7.2.2 Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmen
 - 7.2.3 Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen mit Maßnahmenumsetzung
8. Aufstellungsvermerk

1. Anlass der Planung

Der Ortsteil Ostheim der Gemeinde Westheim, Dorfplatz 3, 91747 Westheim vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Herbert Weigel hat mit Frau Luisa und Herrn Johannes Schwab, Kirchenweg 4, 91747 Westheim einen städtebaulichen Vertrag zur Erstellung einer Einbeziehungssatzung „Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26“ in der Gemarkung Ostheim gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für Wohn- und Nebengebäude in zweiter Baureihe im rückwärtigen Bereich des Kirchenweges aufgrund einer Bauanfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Poolhaus durch die Familie Schwab. Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ort Ostheim einzubeziehen, wird nun die Fläche städtebaulich überplant.

2. Bauleitverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Das Grundstück liegt in Teilbereichen im Innenbereich und ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Erschließung des Grundstückes ist darüber hinaus über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Das Vorhaben ist dahingehend mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von ca. 2200 m² ergibt sich aus der auf Seite 3 abgebildeten Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche der Flur-Nr. 36 und 26 der Gemarkung Ostheim.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Ortskernnähe von Ostheim und liegt im rückwärtigen Bereich östlich der Ostheimer Hauptstraße. Eine Zufahrtsmöglichkeit für das Grundstück Flur-Nr. 36 und 26 ist über eine asphaltierte öffentliche Straße gegeben. Im Norden grenzt der Friedhof an das Plangebiet an, wohingegen im Osten und Süden offene landwirtschaftliche Strukturen beziehungsweise lückige Obstbaumbestände anschließen.

Im Westen ist das Planungsgebiet durch ein bestehendes landwirtschaftliches zum Teil umgebautes Gebäude abgegrenzt.

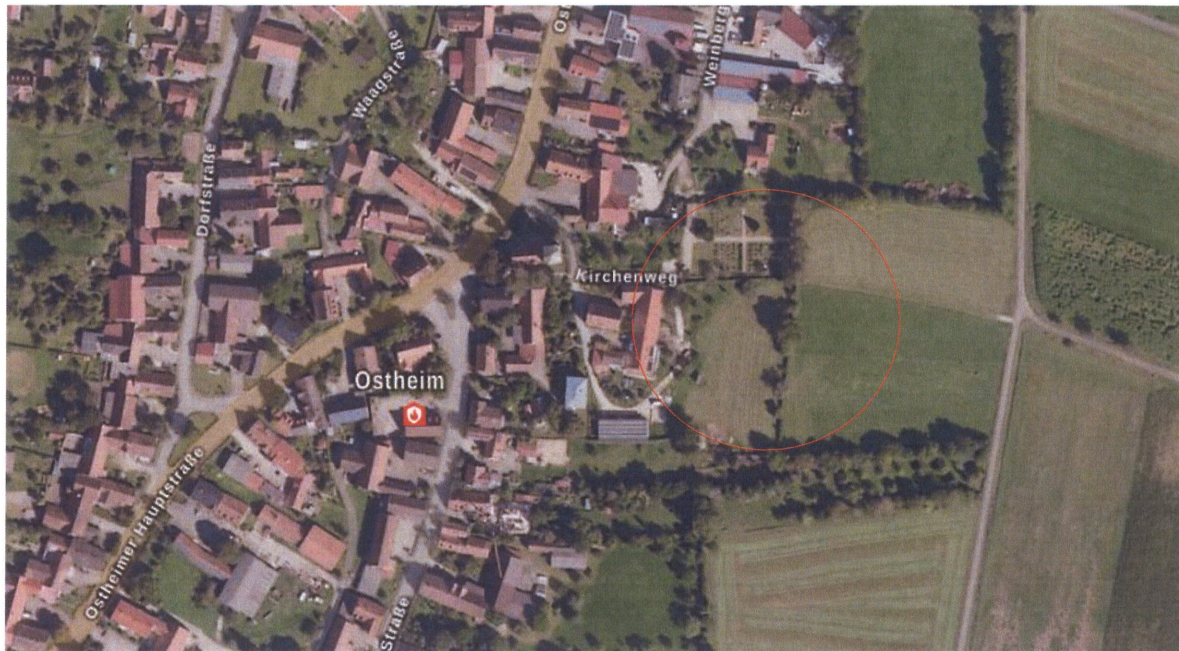


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Die Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 36 und 26 wird von den Eigentümern als privater Garten mit Freizeitfläche genutzt. Der zu überplanende Grundstücksbereich ist nicht bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Intensivgrünland mit verschiedenen Obstbäumen und Formgehölzen genutzt. Das Planungsgebiet ist im nördlichen und östlichen Bereich mit einer geschnittenen Hainbuchenhecke abgegrenzt. Am nord-östlichen Ende des Grundstücks ist die geschnittene Hainbuchenhecke durch eine Zufahrt zu den angrenzenden landschaftlichen Flächen unterbrochen.

Im Osten ist das Grundstück durch Obstbäume und Großgehölze begrenzt.

Die unmittelbare Zufahrt zum Grundstück ist derzeit als wassergebunden.Decke ausgeführt.



Abbildung 2: Blick vom nördlichen Friedhofs-Parkplatz mit Zufahrt von der öffentl. Straße



Abbildung 3: Blick Richtung Osten vom Zufahrts-weg.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Westheim mit ihrem Ortsteil Ostheim mit Bekanntmachungsvermerk und Fortschreibung von 2000, wird die bauliche Nutzung des Dorfgebietes als Grünfläche mit Gehölzen im bebauten Bereich ausgewiesen. Der einzubeziehende Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Ortsrandbegrünung/Gärten festgelegt. Das geplante Vorhaben kann demnach nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

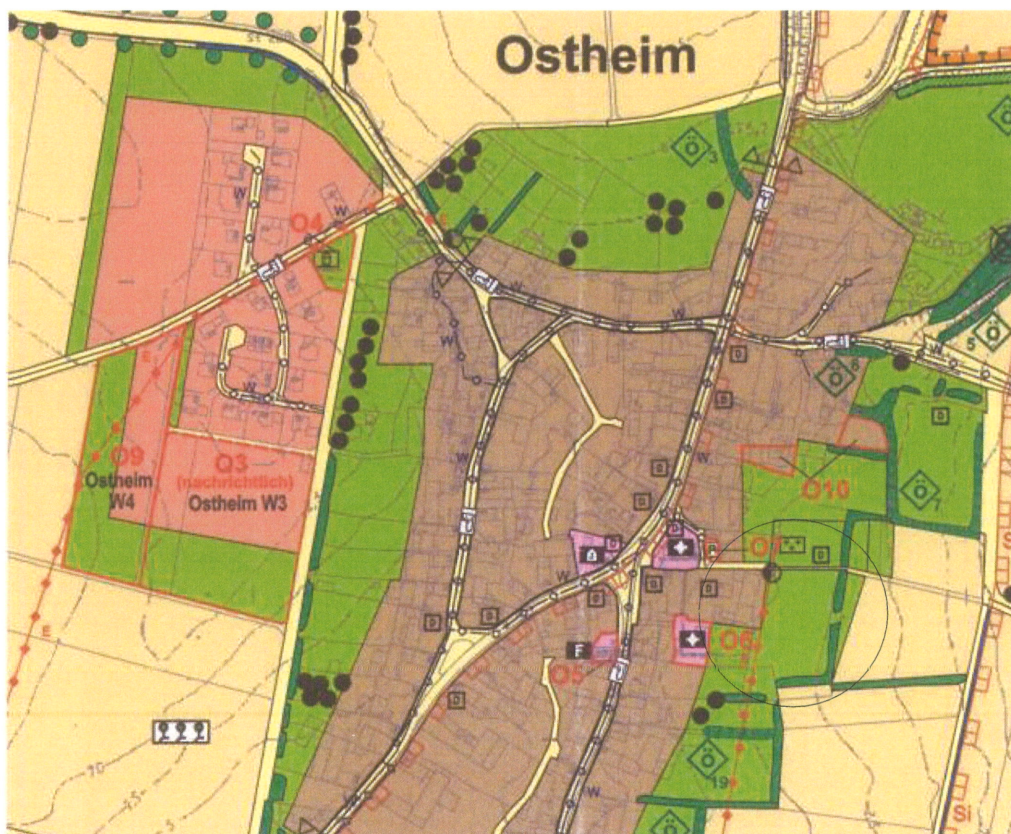


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Westheim (ohne Maßstab)

4.2 Ziele der Regionalplanung

Die Gemeinde Westheim mit ihrem Ortsteil Ostheim ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtende Grundsätze

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2020, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken wird der Gemeinde Westheim mit seinem Ortsteil Ostheim, keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Gunzenhausen beträgt ca. 15 km.

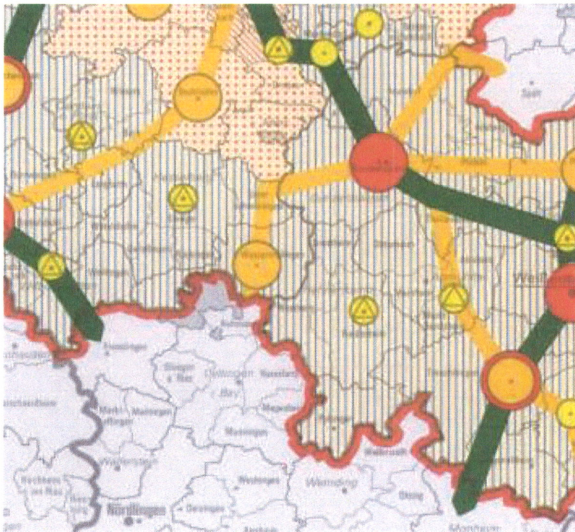


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Westmittelfranken, i.d.F. vom 01.09.1997, ohne Maßstab

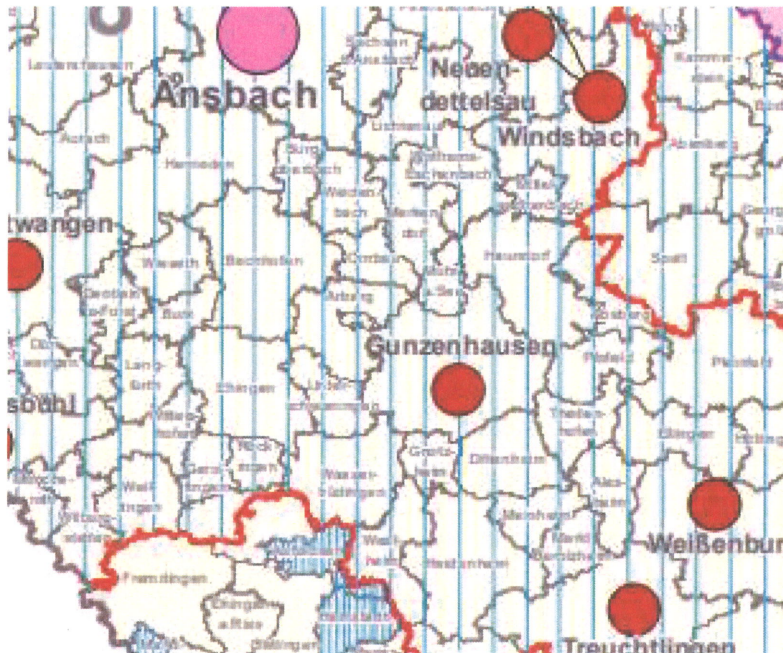
Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, Schutzgebiete oder regionale Grünzüge sind nicht betroffen. Es ist an den Ortskern angebunden.

Es handelt sich um eine organische Ortskernentwicklung, da die geplante Einbeziehung den Ortsteil Ostheim städtebaulich sinnvoll abrundet. Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung berücksichtigt.

4.3 Ziele der Landesplanung



4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb sowie im direkten Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für Wohn- und Nebengebäude am Zentrumsnahen Ortsrand von Ostheim. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den bebauten Ortsbereich wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit für Einzelbauvorhaben gegeben. Um das Vorhaben verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden wird auf die bereits vorhandene Begrünung geachtet.

6. Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach §34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuterten Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gestaltung der Gebäude soll den ortsüblichen Charakter entsprechen, Garage und Poolhaus verfügen über ein Flachdach, ebenso wie die Dachgauben und Erker (In Anlehnung an das Wohnhaus Kirchenweg 4a.).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Es sind entsprechend der vorhandenen Bebauung maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

Die Dachneigung beträgt zwischen 35° und 48°. Es sollen anthrazit oder rote Dachziegel verwendet werden. Die Hausfarben werden schlicht, zur Umgebung passend gehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten werden können. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung wird sichergestellt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Garagen und Carports einschließlich deren Nebenräume dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

6.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

Der Zuweg zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene nördlich verlaufende Straße (Kirchenweg).

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Dorfgebietes erfolgt über ein Mischsystem, separate Oberflächenwasserkanäle sind im Bereich des Eingliederungsgebietes nicht vorhanden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte dabei, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen müssen an den Mischkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5m³ je 100m² angeschlossene Fläche wird empfohlen.

Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen.

Wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte zur Siedlungsentwässerung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger Träger öffentlicher Belange abzuklären.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Bayer. Rieswasserversorgung gewährleistet.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die N-ERGIE Netz GmbH gewährleistet. Der Anschluss muss für jedes einzelne Bauvorhaben zur gegebenen Zeit geklärt werden. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Die Versorgung der Baufelder mit Strom kann nach entsprechender Netzerweiterung ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00m Breite ist einzuplanen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

6.6 Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.7 Telekommunikation

Die Netzbetreiber im Ort wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH bzw. der inxio Informationstechnologie und Telekommunikations GmbH sichergestellt. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Dabei sind für die Unterbringung der Telekommunikationslinien eine Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen. Der Bestand und der weitere Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der Vorhabensträger ist aufgrund des mit der Gemeinde geschlossenen städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet die erforderlichen Versorgungsleitungen auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Der Vorhabensträger wird darauf hingewiesen, sich rechtzeitig mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. wird die Deutsche Telekom rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden. Insbesondere bei den im Rahmen der Dorferneuerung geplanten Maßnahme im Bereich des Kirchenweges.

6.8 Nahwärme

Der Ortsteil Ostheim betreibt ein sehr gut ausgebautes eigenes Nahwärmenetz. Die Nahwärme-Anlagen sind für den Anschluss weiterer Haushalte ausgelegt. Der Anschluss muss für jedes einzelne Bauvorhaben zu gegebener Zeit geklärt werden.

6.9 Gasversorgung

Das Ortsgebiet von Ostheim ist nicht an ein überörtliches Gasversorgungsnetz angeschlossen und wird in absehbarer Zeit auch nicht angestrebt.

6.10 Immissionen

Landwirtschaft:

Der Ort Ostheim hat noch einen sehr dorftypischen und landwirtschaftlichen Charakter. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren des anliegenden Flurweges mit der Flur-Nr. 28 der Gemarkung Ostheim mit landwirtschaftlichen Maschinen, können Emissionen und Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen, diese sind zu dulden, auch soweit sie über das Maß hinausgegangen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen:

Sollten Luft-Wärme-Pumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten. Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft-Wärme-Pumpe im Freien ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Sonstiges:

Mit auftretendem Lärm des am nördlich des Plangebietes angrenzenden Friedhofes ist zu rechnen. Das Glockengeläut der nahegelegenen Kirche ist ebenfalls zu dulden.

6.11 Brandschutz

Das Merkblatt „Vorbeugender Brandschutz ist zu beachten.

6.12 Photovoltaik/Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° zu empfehlen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nur bei Flachdächern sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieranlagen zulässig. Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung erlaubt.

6.13 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen, Nahwärme) im Plangebiet erwünscht.

6.14 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal:

- D-5-77-179-38, Nähe Kirchenweg, Friedhofseingrenzung, ornamentierter Metallzaun, Gusseisen, in neugotischen Formen, wohl Ende 19. Jh; im Westen und Süden des Neuen Friedhofs.
- D-5-77-179-21, Kirchenweg 4, Ehem. Rechenberg'sches Amtshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, mit Putzgliederung, bez. durch Markgrafenwappen 1627, im 19./20. Jh. erneuert.
- D-5-77-179-18, Kirchenweg 2, Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Maria, Chorturmkirche, spätes 14. Jh., 1897/98 neugotisch vergrößert, Turm spätes 14. Jh., Obergeschoss Anfang 17. Jh., Spitzhelm 1832; mit Ausstattung; mit Kirchhofummauerung, im Kern wohl spätmittelalterlich.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen.

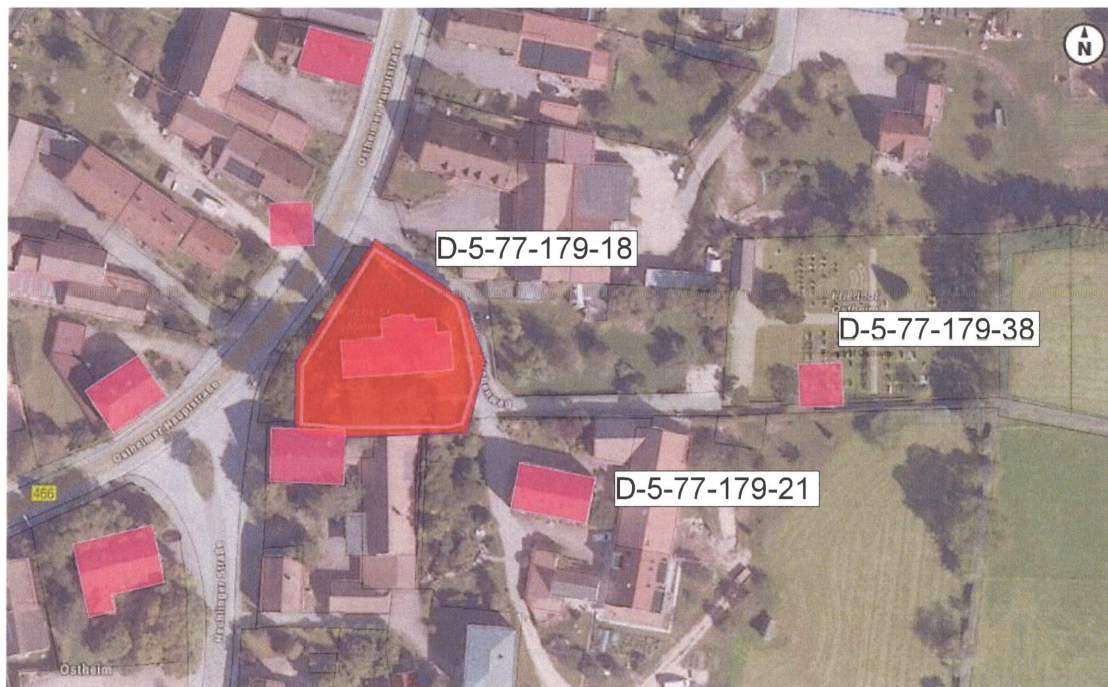


Abbildung : Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas (ohne Maßstab), Bayerische Vermessungsverwaltung

Stößt man dennoch auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

6.15 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen

Mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wasserschutzgesetz (BayWG) zu beachten; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdeten Stoffen ist die Anlagenverordnung (AwSV) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltschutz

Arten und Lebensräume:

Das Planungsgebiet wird derzeit als privater Garten mit Freizeitfläche genutzt. Der zu überplanende Grundstücksbereich ist nicht bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Intensivgrünland mit verschiedenen Obstbäumen und Formgehölzen genutzt. Der Eingriff in dieser Fläche hat den Verlust von Lebensräumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung zur Folge.

Boden und Fläche:

Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Die Ertragsfunktion ist als niedrig zu bewerten und Vorbelastungen sind nicht bekannt. Der sparsame Umgang der Gemeinde Westheim mit Grund und Boden ist durch die Aufstellung der Satzung die Nutzung der Grundstücke in Ortsrandlage und damit eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur gegeben. Die Maßnahme hat den Verlust von Boden und Fläche mit mittlerer Bedeutung zur Folge.

Wasser:

Das Planungsgebiet liegt abseits von Fließgewässern. Es liegt kein Standort mit geringem Grundwasserflurabstand vor. Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich (Wasserschutzgebiet).

Klima und Luft:

Das Grundstück wird an den vorhandenen Ortskern angebunden (Ortsrandabrundung). Es handelt sich um eine organische Ortskernerweiterung. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befinden sich Wohngebäude, ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen und ein Friedhof. Durch die Ortsrandlage und die Einbindung in vorhandene Grünstrukturen hat die Maßnahme keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

7.2.1 Konfliktminimierung - Flächenalternativen

Der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Poolhaus ist durch die hier von staten gehende optimale Zu- und Abfahrssituation und die Topographie des Geländes vorgegeben und daher alternativlos. Obstgehölze, die durch die Baumaßnahme entnommen werden müssen, können im Zuge der Ausgleichsmaßnahme umgepflanzt werden.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Der anstehende belebte Oberboden wird vor Beginn der Bauarbeiten abgeschoben und getrennt gelagert. Die Bearbeitungsgrenzen DIN 18915 werden beachtet.
- Obstgehölze, die durch den Eingriff entfernt werden müssen, werden unter fachlicher Anleitung umgepflanzt
- Ferner wird mit Schmier- und Treibstoffen gewissenhaft umgegangen, um einen eventuellen Eintrag in den Boden zu verhindern. Ideal ist es, wenn die Baumaschinen mit biologisch abbaubaren Betriebsstoffen arbeiten können.
- Während der Bauphase werden nur die bereits bestehenden Einfahrten als Zufahrt für LKW's genutzt.

7.2.2 Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmen

Um dem gesetzlichen Erfordernis, das sich aus Art. 6 BayNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung, die nachfolgend kurz erläutert werden sollen. An erster Stelle steht prinzipiell die Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Ausgleich ist der gleichwertige Ersatz einer Struktur oder Funktion am Ort der Eingriffs. Ist der Ausgleich nicht möglich, wird versucht, den Eingriff durch einen annähernd gleichwertigen Ersatz an anderer Stelle zu kompensieren.

Dem Ausgleichsplan muß ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde liegen.

7.2.3 Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche mit Maßnahmenumsetzung

Mit dem Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage und Poolhaus, ist eine Flächenversiegelung verbunden. Dies stellt gemäß § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Als Grundlage für die Ermittlung dient der Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003 mit der Fortschreibung vom 16.12.2021.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten.

Im ersten Schritt ist der Natur- und Landschaftsraum in seinem Bestand zu erfassen. Dieser zeigt hier ein Gebiet am östlichen Ortsrandbereich, das mit einer geschnittenen Hecke, Obstbäumen und Altbäumen bestanden ist und deren Grünflächen – Rasenflächen als mehrschürige Wirtschaftswiese/Rasenfläche genutzt wird (siehe Bestandsplan).

Dies spricht in der Bewertung des Bestandes für eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bezieht sich aufgrund des intensiv genutzten Grünlandes - Rasenflächen in Kategorie II auf den Oberen Wert.

Im Eingriffsraum sind keinerlei saP - Arten vorhanden. Bei der relevanten Fläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Grünland – Rasenflächen mit zum Teil bestehender Schotterzufahrt.

Im zweiten Schritt steht das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs- und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Da hier im Falle des Neubaus eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Poolhaus ein hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad vorliegt, jedoch die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensraum, Wasser, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild kaum ins

Gewicht fallen und auch keine Maßnahmen zur grünordnerischen Wohnumfeldgestaltung nötig sind, muß hier im Typ A II mit dem Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0 gearbeitet werden.

Dieser rechtfertigt sich weiterhin durch die bestehende, intensive Eingrünung um den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit Bäumen und Heckengehölzen.

Der dritte Schritt ermittelt den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen. Da der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen – Hecken- und Baumstrukturen - als Vermeidungsmaßnahme vor Ort zu werten sind, gilt auch hier ein Kompensationsfaktor auf dem jeweiligen Matrixfeld - zwischen 0,8 und 1,0 - als gerechtfertigt.

Bei der Einstufung des Planungsgebietes in Beeinträchtigungsflächen errechnet sich eine Gesamtfläche (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Poolhaus) nach Festlegung der durch Überbauung versiegelten Fläche. Nach Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in Kategorie II, Feld A II liegt die Spanne beim Kompensationsfaktor hier von 0,8 bis 1,0, was ein Minimum und ein Maximum an Ausgleichsfläche festlegt.

Der Ausgleich - minimal 304 m², maximal 380 m² – wird durch die Bauherrn Luisa und Johannes Schwab erbracht.

Der Ausgleich findet auf einer Teilfläche der Flur-Nummer 36, Gemarkung Ostheim statt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ca. 400 m² Intensivgrünland, das mit drei umzupflanzenden Jungbäumen in Extensivgrünland mit Obstbäumen umgewandelt wird.

Die Fläche, die zur Zeit über ein Kulturlandschaftsprogramm (Kulap) bewirtschaftet wird, wird zum Jahresende aus der Förderung genommen, um als Ausgleichsfläche zu fungieren.

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde, Herrn Schmidt vom Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen abgestimmt.

Maßnahmenumsetzung

Ziel des Ausgleichsplanes ist es, eine ökologisch hochwertige Fläche zu schaffen, die die durch Überbauung und Versiegelung verloren gegangene Fläche möglichst optimal kompensiert. Artfremde Koniferen und Formgehölze werden ersatzlos entfernt.

Mit der Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland durch Mähzeitpunktverschiebung und Verzicht auf Dünger, wird ein ökologisch hochwertiger und insektenfreundlicher Teilbereich einer Wirtschaftswiese geschaffen.

Die erste Mahd hat mit Messerbalken (insektenfreundlich) zu erfolgen und muss ab dem 15. Juni stattfinden. Das Schnittgut ist der Fläche zu entnehmen.

Eine zweite Mahd muss im September erfolgen, auch hier muss das Schnittgut von der Fläche entfernt werden.

Die drei umzusetzenden Obstbäume sind unter fachlicher Anleitung (Planungsbüro – Management Michael Gerstner oder gleichwertig) vor Beginn der Baumaßnahme, außerhalb der Vegetationszeit, umzupflanzen.

Ein Erziehungsschnitt der umgepflanzten Bäume ist die nächsten sieben Jahre zu gewährleisten.

Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (Schnitt und Bewässerung) ist vom Eigentümer zu leisten.

8. Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 – „Kirchenweg“ der Gemeinde Westheim, Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26 in der Gemarkung Ostheim wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro-Management

Landschafts-, Freiraum- und Objektplanung



Michael Gerstner Dipl.-Ing. (FH)

Gärtnermeister und staatlich gepr.

Techniker für Gartenbau

zertifizierter Baumkontrolleur FLL/Baumwart

Wülzburger Weg 4
91781 Weißenburg i. Bay.

Telefon 09141-84684

Fax: 09141-84685

email: info@mg-wug.de

aufgestellt: 16.06.2025

geändert: 24.07.2025

geändert: 20.10.2025

Westheim den 11.11.2025




Dipl.-Ing. (FH) Michael Gerstner


1. Bürgermeister Herbert Weigel

Verfahrensvermerke
Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 – „Kirchenweg“ der
Gemeinde Westheim
Kirchenweg 4, Flur-Nr. 36 und 26
in der Gemarkung Ostheim

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 – „Kirchenweg“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08. – 22.09.2025 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2025 die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 20.10.2025 beschlossen.

Westheim, den 11.11.2025

H. Weigel

Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt

Westheim, den 11.11.2025

H. Weigel

Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



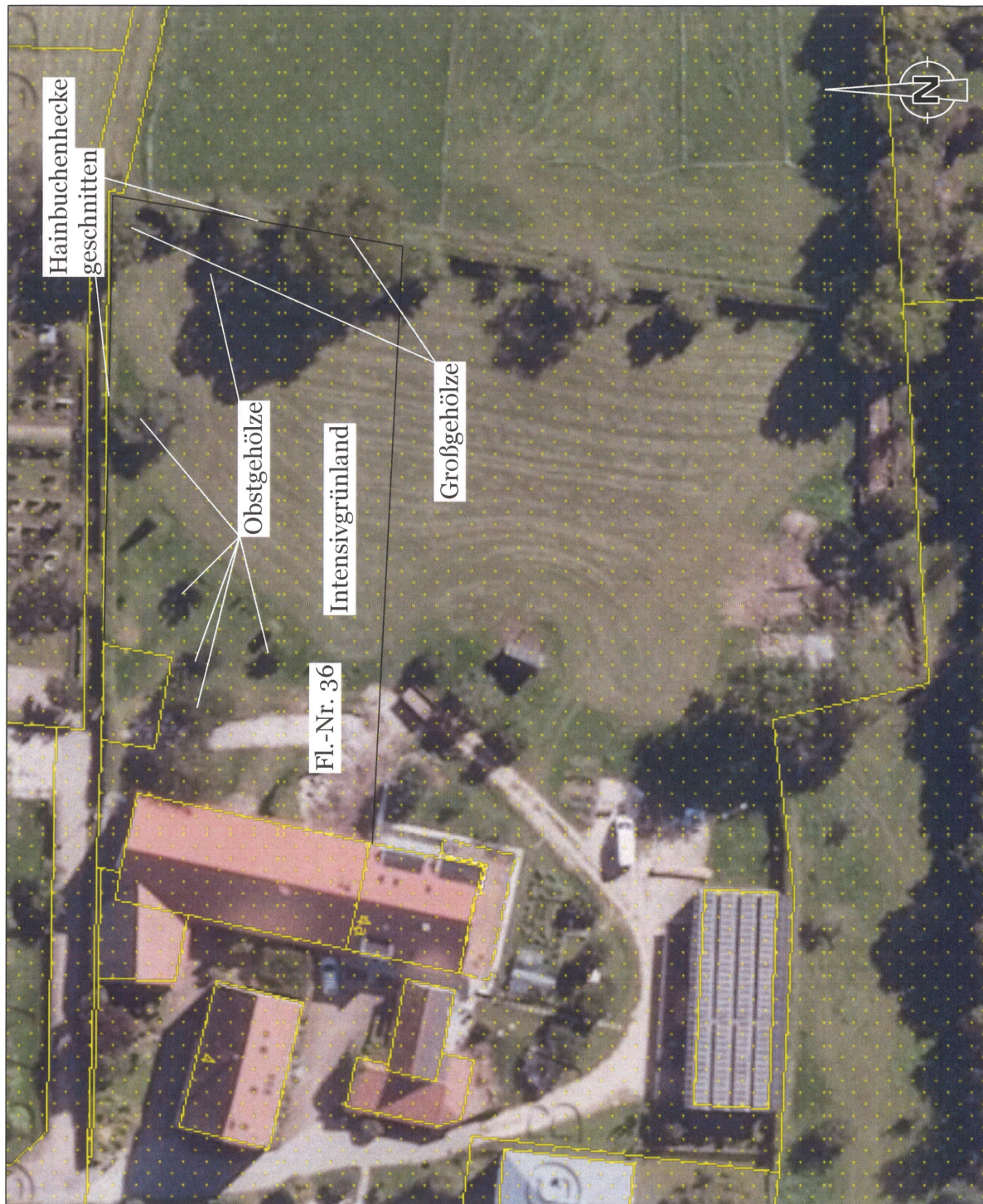
Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 12.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Westheim, den 13.11.2025

H. Weigel

Herbert Weigel, 1. Bürgermeister





Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
mit Doppelgarage und Poolhaus

Bauherr:
Luisa und Johannes Schwab
Kirchenweg 4
91747 Westheim

Bauort:
Fl.-Nr. 36 Teilfläche
Gemarkung Ostheim

Bauherr

Planung

Bestandsplan

M 1/500

Planungsbüro-Management

MICHAEL GERSTNER
WÜLBURGER WEG 4
91781 WEISSENBURG

TEL: 09141-84684

FAX: 09141-84685

MOBIL: 0171-3031320

April 2025

Legende



Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
mit Doppelgarage und Poolhaus

Bauherr:
Luisa und Johannes Schwab
Kirchenweg 4
91747 Westheim

Bauort:
Fl.-Nr. 36 Teilfläche
Gemarkung Ostheim

Bauherr

Planung

Eingriffsplan

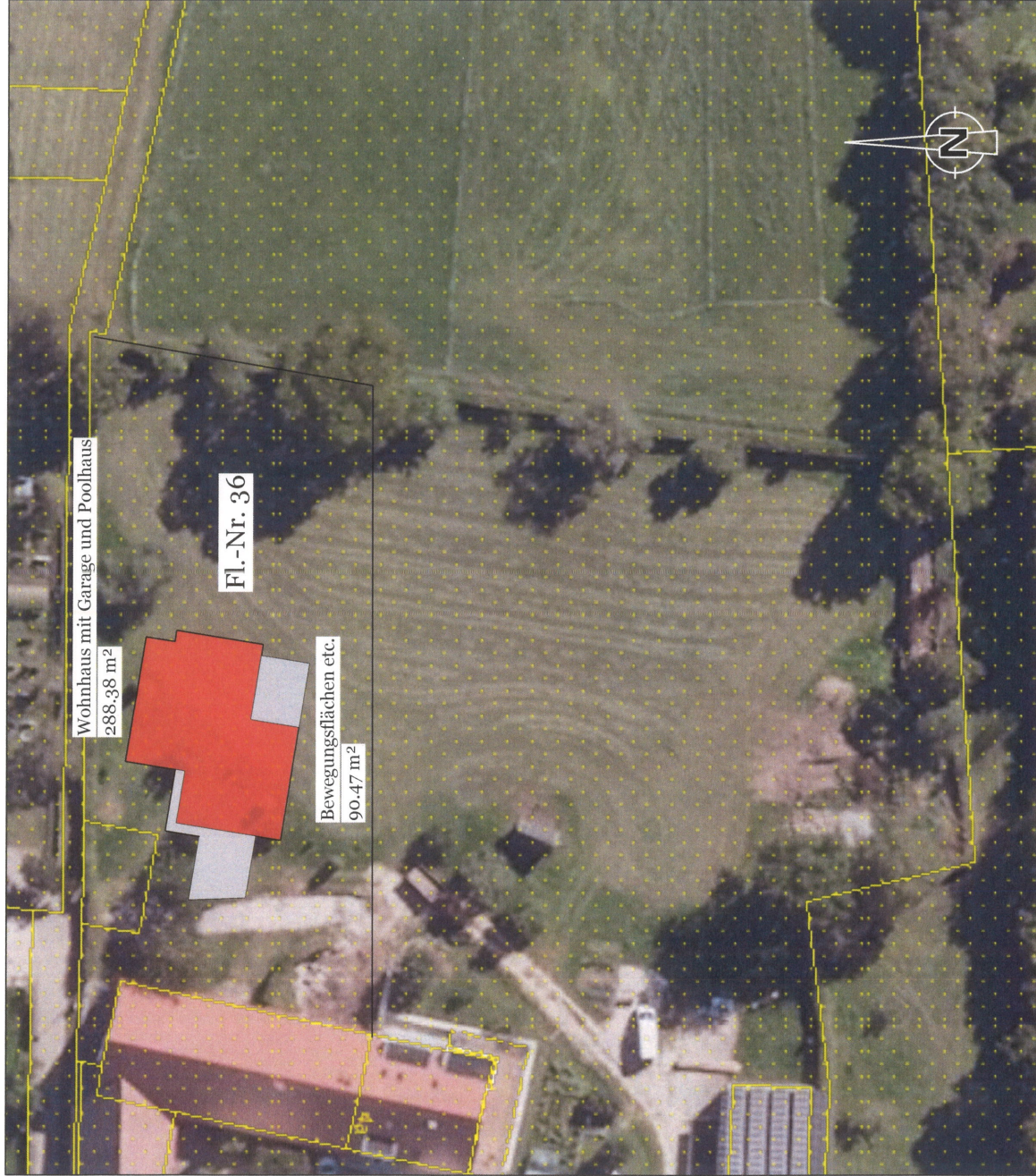
M 1/500

Planungsbüro-Management

MICHAEL GERSTNER
WÜLBURGER WEG 4
91781 WEISSENBURG

TEL: 09141-84684
FAX: 09141-84685
MOBIL: 0171-3031320

April 2025



Legende



Umsatzpflanzende Bäume



Ausgleichsfläche
extensive Streuobstwiese
mit umgepflanzten Bäumen
ca. 400 m²

Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
mit Doppelgarage und Poolhaus

Bauherr:
Luisa und Johannes Schwab
Kirchenweg 4
91747 Westheim

Bauort:
Fl.-Nr. 36 Teilfläche
Gemarkung Ostheim

Bauherr

Planung

Ausgleichsplan

M 1/500

Planungsbüro-Management

MICHAEL GERSTNER
WÜLBURGER WEG 4
91781 WEISENBURG

TEL: 09141-84684
FAX: 09141-84685
MOBIL: 0171-3031320

April 2025



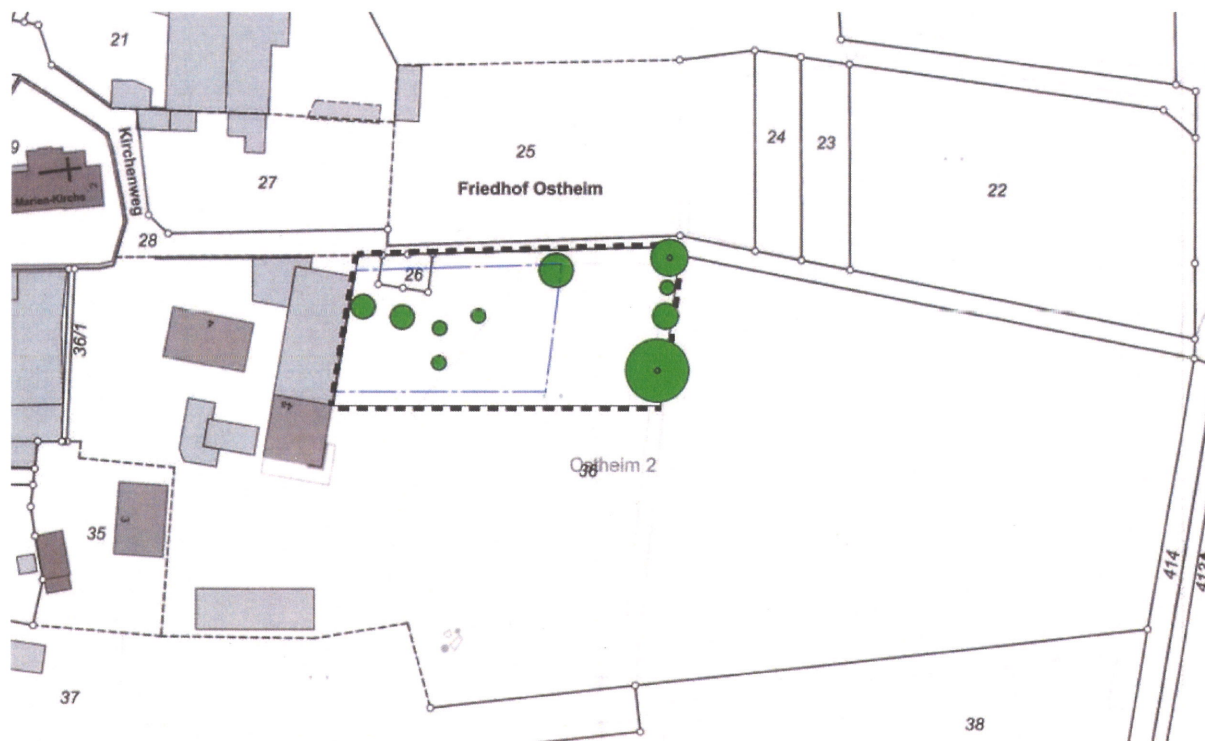


Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 „Kirchenweg“ im Gemeindeteil Ostheim der Gemeinde Westheim

Der Gemeinderat Westheim hat mit Beschluss vom 28.10.2025 die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 „Kirchenweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung Ostheim Nr. 2 „Kirchenweg“ in Kraft.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 36 und die Fl.-Nr. 26 der Gemarkung Ostheim und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



--- Geltungsbereich

Jedermann kann die Einbeziehungssatzung mit Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage der Gemeinde Westheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 11.11.2025

Aushang: 12.11.2025
Abnahme: 12.12.2025




Herbert Weigel
1. Bürgermeister