



GEMEINDE KARLSKRON

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

Einbeziehungssatzung „Pobenhäusen – Nördlich Erlenweg“

Begründung

zur Planfassung vom 07.04.2025

Projekt-Nr.: 3038.143

Auftraggeber:

Gemeinde Karlskron

Hauptstraße 34
85123 Karlskron

Telefon: 08450 930-0

Fax: 08450 930-25

E-Mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Sabrina Behrendt, M. Sc. Landschaftsplanung

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgrundlagen	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Erschließung und Beschaffenheit	4
3	Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Verfahren	6
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
3.3	Regionalplan	7
3.4	Flächennutzungsplan	8
4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	8
5	Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung	9
6	Festsetzungen	10
6.1	Zahl der Wohnungen	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	10
6.4	Bauweise.....	11
6.5	Bodenschutz.....	11
6.6	Gestalterische Festsetzungen	11
6.7	Einfriedungen	11
6.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
6.9	Ausgleich und Artenschutz	12
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	13
7.1	Umweltschutz	13
7.1.1	Schutzgut Klima und Luft.....	13
7.1.2	Schutzgut Boden	13
7.1.3	Schutzgut Fläche.....	13
7.1.4	Schutzgut Wasser	14
7.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	14
7.1.6	Schutzgut Landschaft.....	15

7.1.7	Wechselwirkungen der Schutzgüter	15
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
7.3	Nachweis Ausgleichsfläche	17
7.4	Artenschutz	17
8	Weitere Belange	21
8.1	Denkmalschutz.....	21
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
8.3	Hochwasserschutz	21
8.4	Immissionsschutz	22
8.5	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	22
9	Belange der Ver- und Entsorgung	22
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	23

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 07.04.2025 auf Antrag der Grundstückseigentümer des planungsgegenständlichen Grundstücks Fl.Nrn. 135/9, Gemarkung Pobenhagen, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Pobenhagen - Nördlich Erlenweg“ beschlossen.

Gemeinden können gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Pobenhagen, nördlich des Erlenwegs und schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung des Erlenweg an.

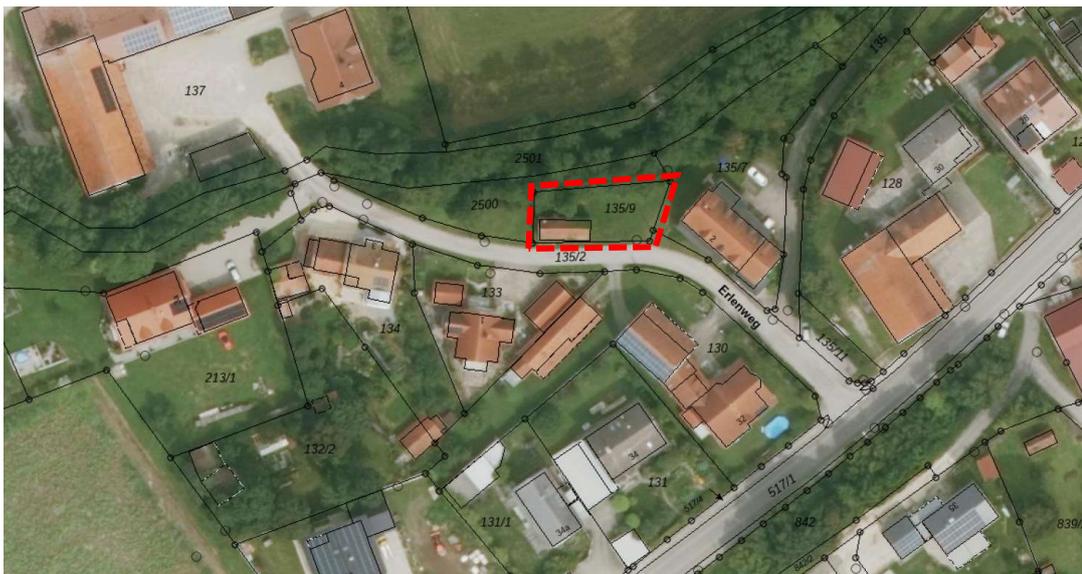


Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand März 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Nördlich des Grundstücks verläuft der Pobenhäuser Mühlbach.

Der Umgriff der vorliegenden Satzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 135/9, Gemarkung Pobenhagen zur Gänze; er hat eine Größe von insgesamt rund 332 m².

2.2 Erschließung und Beschaffenheit

Das Flurstück 135/9 ist an seiner Längsseite über den südlich angrenzenden Erlenweg erschlossen. Dieser zweigt von der Schrobenhäuser Straße (Staatsstraße 2044) als kurze Stichstraße nach Nordwesten hin ab und endet vor einer Brücke über den Pobenhäuser Mühlbach, welche einen landwirtschaftlichen Betrieb erschließt als Sackgasse. Da neben dem landwirtschaftlichen Betrieb nur wenige Gebäude über

den Erlenweg erschlossen sind, ist dieser nur wenig durch die Anlieger befahren. Es handelt sich neben der landwirtschaftlichen Hofstelle um Wohngebäude sowie einen Handwerksbetrieb (Fliesenfachbetrieb).

Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich eine gemeindliches Grundstück (Wiese) sowie der tief eingeschnittene Pobehausener Mühlbach an. Der Bachlauf ist auf seinen Böschungsbereichen durch Gehölze (überwiegend Erlen) gesäumt und fließt nach Nordosten dem Hauptkanal zu. Der Bachlauf markiert hier den Übergangsbereich von den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes im Süden zum Donaumoos im Norden.

Auf dem Grundstück besteht eine alte Scheune mit Satteldach, welche als Garage und Lagergebäude genutzt wird.

Das Gelände fällt vom Erlenweg aus von Südosten nach Nordwesten von ca. 378,00 m ü. NHN auf 376,50 m ü. NHN hin ab. Der nördlich gelegenen ins Gelände eingeschnittene Adelshausener Mühlbach liegt auf einer Höhe von ca. 374m ü. NHN.



Abbildung 3: Blick entlang des Erlenwegs nach Nordwesten, bestehende Scheune rechts der Straße, WipflerPLAN 13.01.2025



Abbildung 2: Blick von Westen auf das Grundstück und die bestehende Scheune, Gehölze entlang des Bachlaufs links, WipflerPLAN 13.01.2025



Abbildung 4: Blick entlang des Bachlaufs nach Osten, WipflerPLAN 13.01.2025



Abbildung 5: Blick von Nordosten auf das Grundstück und die bestehende Scheune, Gehölze entlang des Bachlaufs rechts, WipflerPLAN 13.01.2025

3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind erfüllt:

Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Erschließung des Grundstücks ist über den bestehenden Erlenweg gesichert. Der Ortsteil Pobenhäusen stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an. Dieser ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Darüber hinaus wird durch die Satzung weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird*

3.4 Flächennutzungsplan

Die planungsgegenständlichen Parzellen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 als Fläche für die Landwirtschaft (hellgrün) dargestellt. Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Bachlaufs sind als zu erhalten dargestellt.



Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauflächen (Dorfgebiet - MD) dargestellt.

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung werden die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung zwar berührt, aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ist weiterhin von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Fortschreibung ist daher zu veranlassen, so dass von einer Entwicklung der Einbeziehungssatzung aus den (künftigen) FNP-Darstellungen auszugehen ist.

4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Karlskron kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Satzung die maßvolle und flächensparende Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Siedlungsflächen auf einem bereits

baulich genutzten Grundstück ermöglicht. Die Gemeinde möchte hier die im planungsgegenständlichen Bereich vorherrschende gemischte Nutzungsstruktur (Wohnen, Handwerk, Landwirtschaft) fortführen. Dabei wird die bereits vorhandene und aufgebaute Erschließungsstraße sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden. Die Fläche ist in Privatbesitz und soll zeitnah durch den, in unmittelbarer Nachbarschaft wohnenden Eigentümer entwickelt werden. Ein konkreter Bauwunsch für ein zu Wohn- und Gewerbezwecken genutztes zweigeschossiges Gebäude (Handwerksbetrieb Fliesenleger im EG, Wohnung im OG) liegt bereits vor, so dass hier keine wesentlichen Alternativen in Betracht kommen.

Durch die optimale Ausnutzung des bereits teilweise bebauten und erschlossenen Grundstücks, für ein Gebäude mit kombinierter Wohn- und Gewerbenutzung wird dem Flächensparen Rechnung getragen.

Mit der Schaffung von Baurecht geht teilweise der Verlust an bisher Grünlandflächen genutzter Flächen einher, der bei einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich nicht vermieden werden kann. Jedoch wird dieser Verlust an Flächen durch die Nachnutzung bei Abriss der bestehenden Scheune minimiert.

5 Anlass und Ziel der Einbeziehungssatzung

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 135/9, Gemarkung Karlskron, hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück beantragt. Das Grundstück soll mit einem zweigeschossigen Einzelhaus bebaut und im Obergeschoss zu Wohnzwecken, im Erdgeschoss für einen ansässigen Fliesenlegerbetrieb genutzt werden.

Das Grundstück befindet sich nördlich des Erlenwegs und schließt sich unmittelbar an die bestehende gemischte Bebauung (Dorfgebiet) an. Es ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, so dass die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich ist.

Mit der Aufstellung der Satzung möchte die Gemeinde Karlskron der ortsansässigen Bevölkerung, und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen in Form einer jungen Familie, den Verbleib in Pobenhäusen auf einem familieneigenen Grundstück ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur und das soziale Miteinander kommt dem in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu. Ebenso ist die Durchmischung von gewerblicher (handwerklicher) Nutzung und Wohnnutzung ein Beitrag zum Erhalt einer gemischten und lebendigen dörflichen Struktur.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die Errichtung eines Einzelhauses am Erlenweg bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung für städtebaulich vertretbar angesehen und führt zu einer maßvollen Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Auf Grund der Ortsrandlage ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild ein wesentliches Ziel der Planung.

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB berücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

6 Festsetzungen

6.1 Zahl der Wohnungen

Der ruhigen Ortsrandlage in einer Stichstraße zum Bach hin und der geringen Grundstücksgröße entsprechend, werden je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zugelassen. Zusammengebaute Gebäude zählen dabei als ein Wohngebäude. Somit ist nachträglich die Umnutzung der, bisher beabsichtigten, gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, z.B. in eine Einliegerwohnung möglich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt, um bei dem kleinen Grundstück (nur ca. 332 m² Fläche) eine optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Ferner werden, in Anlehnung an den in der Umgebung vorhandenen Bestand, maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die höchstzulässige Wandhöhe WH beträgt max. 6,40 m, sie ist traufseitig von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Die OK RFB im EG darf maximal 0,50 m über der OK Fahrbahnrand der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade im rechten Winkel zu Fahrbahn)

Mit der Begrenzung der Wandhöhen und der OK RFB im EG in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in den umgebenden baulichen Bestand und die Ortsrandlage einfügt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten.

Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

6.4 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Nachbarbebauung sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6.5 Bodenschutz

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.), um einen positiven Beitrag zur Ökologie, dem Boden- und Klimaschutz durch den Erhalt des Wasserkreislaufs zu leisten.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Es sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 18° - 28° zulässig. So wird sichergestellt, dass sich die Neubauten gestalterisch den vorhandenen baulichen Bestand des Erlenwegs einfügen. Daher sind Dacheindeckungen mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun und grau oder als extensives Gründach (mindestens 5 cm Substratauflage) auszuführen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zudem auch mit extensiv begrünten (mindestens 5 cm Substratauflage) Flach- oder Pultdächern mit max. 10° Dachneigung zulässig, um der Schaffung von Retentionsraum und ökologischen Aspekten nachzukommen. Erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten und Erker sowie Terrassen- und Eingangsüberdachungen dürfen auch mit Pultdächern mit max. 18° Dachneigung und Eindeckung in Glas oder Trapezblech (nicht glänzend, gegen Metallabrieb beschichtet) errichtet werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf Dächern sind in der gleichen Neigung wie das darunterliegende Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

6.7 Einfriedungen

Der Ortsrandlage zur freien Landschaft hin entsprechend, sind Zäune mit senkrechter Lattung oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,10 m über OK Gelände zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, wie Mauern oder Gabionen, sowie Verkleidungen von Zäunen mit Schichtschutzmatten oder -streifen sind unzulässig.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grundstück ist durch den durchgehenden Gehölzstreifen entlang des Pobenhäuser Mühlbachs zur freien Landschaft nach Norden hin umfassend eingegrünt,

so dass hier die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung nicht notwendig ist. Zur Durchgrünung des Baugrundstücks wird jedoch festgesetzt, dass pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Entsprechend sind dann hier bei einer Grundstücksgröße von rund 332 m² mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Zwei Standorte werden auf dem Grundstück hierfür festgesetzt (geringfügig veränderbar).

Zulässig für die festgesetzten Baumpflanzungen sind nur heimische Laubbäume und Obstbäume der festgesetzten Pflanzliste.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Um bei der geringen Grundstücksgröße und der unmittelbar angrenzenden Straße mit nur geringem Querschnitt bedrängende Wirkungen zu vermeiden, werden Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer ausgeschlossen; zudem bieten Hecken aus heimischen Laubgehölzen der Tierwelt wesentlich bessere Lebens- und Nahrungshabitate.

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

6.9 Ausgleich und Artenschutz

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Höhe von 222 Wertpunkten bereitzustellen.

Als Vogelschutzmaßnahme ist der Abriss des bestehenden Gebäudes (Scheune) gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Vogelschutzzeit) zulässig. Zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation und als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) sind 4 Nistkästen (2 x Halbhöhle und 2x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) am angrenzenden Gehölzbestand oder an einem nicht vom Vorhaben betroffenen Nachbargebäude anzubringen.

Die CEF-Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung funktionstüchtig sein, d.h. sie müssen vorgezogen durchgeführt werden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. Nachfolgend wird schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung abgegeben.

7.1.1 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhabengebiet wird derzeit als Intensivwiese mit Scheune genutzt.

Die sich auf der unmittelbar angrenzenden Fl. Nr. 2500 befindliche Wiese und das Begleitgrün entlang des Pobenhauser Mühlbachs, sowie der Bach selbst, wirken sich klimatisch positiv auf das angrenzende Siedlungsgebiet aus.

Die Entwicklung einer Bebauung auf der Flur Nr. 135/9 führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung der ausgleichenden klimatischen Funktionen. Aufgrund des geringen Planumgriffs ist die zu erwartende Versiegelung von Flächen und damit die klimatischen Aufheizungseffekte jedoch von geringer Erheblichkeit. Zudem ist eine signifikante Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses über den Bestand hinaus aufgrund des geringen Planumgriffs nicht zu erwarten. Das Begleitgrün entlang des Bachs bleibt von der Planung unberührt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering zu bewerten.

7.1.2 Schutzgut Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist im Umgriff der Bodentyp 73b, fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), anzutreffen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Im Bereich der von Bebauung freibleibenden Gartenflächen können sich diese jedoch wieder einstellen. Aufgrund der Größe des Planbereichs handelt es sich bei der neu versiegelten Fläche um eine Beeinträchtigung von geringer Erheblichkeit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für die Bebauung eines Flurstücks in unmittelbarer Anbindung an den derzeitigen Siedlungsrand. Da es sich um eine bereits mit einer Scheune bebauten Wiese von geringem Wert handelt, ist kein Verlust an ertragsfähigen, landwirtschaftlichen Boden zu erwarten. Der Eingriff wird durch die Festsetzung einer GRZ sowie der Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, etc. minimiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10) werden von der Planung nicht berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Vorhaben liegt in einem wassersensiblen Bereich. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen aufgrund der Nähe des Mühlbachs zum Geltungsbereich sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“¹ Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen nicht vor. Jedoch liegt der Bachlauf mindestens um ca. 2 m tiefer als der Geltungsbereich, so dass von einem Ausufer des Bachs bei Hochwasser nur in die nördlich angrenzenden, tiefen gelegenen Flächen im Donaumoos zu rechnen ist.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Flächenversiegelung führt in einem geringen Maß zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Im Bereich der privaten Gartenfläche kann sich die Wasserrückhaltung wieder einstellen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Aktuell wird das Plangebiet als Wiese mit naturschutzfachlich geringem Wert mit Scheune genutzt.

Das Flurstück 135/9 ist im Norden vom Pobenhauser Mühlbach (Fließrichtung Westen nach Osten) mit seinen Begleitgehölzen und seinem krautigen Saum begrenzt. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus alten, hohen Schwarzerlen zusammen. Diese sind, augenscheinlich teilweise nicht mehr vital. In einigen Exemplaren befinden sich Astlöcher oder hängen Nistkästen. Dieser Bereich wird jedoch von der Planung nicht berührt.

Die Scheune dient als Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge (u.a. Traktor) und Gerätschaften. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (19.02.2025) war das Gebäude zur Straßenseite hin und teilweise zur Ost- und Westseite hin, mit Wein berankt. Auf der Nordseite des Gebäudes befinden sich Öffnungen (in Form von Spalten und Rissen) zum Dachstuhl in der Wand. In den Weinranken, sowie auf Ziegelvorsprüngen an der Außenwand, wurden insgesamt 4 Vogelnester festgestellt. Dabei handelte es sich,

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 18.09.2024]

an der Nestbauweise erkennbar, um 3 Sperlings- oder Hausrotschwanz-Nester, sowie ein Amselnest.

Im Dachstuhl wurden am 19.02.2025 mindestens 15 kleine, ältere Wespennester nachgewiesen. Es wurden keine Fledermausspuren oder andere Hinweise auf Säugetiere oder Vögel festgestellt.

Im Süden des Plangebiets grenzt der Erlenweg an, im Osten schließt sich der Siedlungsbereich an, im Westen eine Grünfläche mit Sträuchern. Das Relief ist eben.

Im Erfassungsprogramm „Karla Natur“ des Landesamts für Umwelt (Abrufdatum 01.04.2025) sind im Geltungsbereich keine Einträge vermerkt. Der nächste Eintrag liegt ca. 250 m südlich. Es handelt sich dabei um das Brutvorkommen eines Weißstorchpaares (*Ciconia ciconia*), das in den Jahren 2020 - 2023 kartiert wurde. Die aktuelle Planung führt zu keiner Beeinträchtigung der Art, da diese im Planungsgebiet nicht brütet bzw. dieses nicht als Nahrungsgebiet nutzt. Eine Störung durch die ausreichende Distanz und der dazwischen liegenden Bebauung kann ausgeschlossen werden.

In der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung (s. Kap. 7.4) sind die Belange des Artenschutzes näher beschrieben. Bei Umsetzung der unter Punkt 13 (Artenschutz) festgesetzten Maßnahmen ist ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Pobehausen, im Anschluss an den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer Erheblichkeit. Die Belange der Baukultur werden durch geeignete Festsetzungen gewahrt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so insgesamt minimiert. Im Norden ist das Plangebiet bereits durch das vorhandene Begleitgehölz entlang des Pobehausener Mühlbachs zum Ortsrand hin abgeschirmt, so dass hier keine wesentliche optische Beeinträchtigung durch die Planung vorliegt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering zu bewerten.

7.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Fläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß Biotopwertliste. Es handelt sich dabei um ein Dorfgebiet mit seinen typischen Freiräumen (X11).

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) durchgeführt. Eine tabellarische sowie grafische Übersicht zur Eingriffsermittlung sind nachfolgend aufgeführt.

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m ²	Ausgangszustand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ (0,7)	Ausgleichsbedarf (WP)
X11 Dorf- Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (bereits vorhandene Scheune, Bereich außerhalb Baufenster)	161	2	0	0
X11 Dorf- Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	167	2	0,7	234
Summe [WP]				234

Planungsfaktor (Tab 2.2)	Begründung	Sicherung	Angabe in %
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung in BP, aufgrund. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
Summe max 20%			5
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]			222

Tabelle 1: Rechnerische Übersicht zur Eingriffsermittlung (Stand 27.03.2025) mit anzurechnenden Minimierungsmaßnahmen (festgesetzt) für Flur Nr. 135/9



Abbildung 8: Grafische Übersicht zum Bestand und zur Eingriffsermittlung, ohne Maßstab

Die Wertpunkte der Ausgangszustände wurden, entgegen dem Leitfaden, nicht pauschalisiert, sondern mit der tatsächlichen Wertigkeit analog der Bayerischen Kompensationsverordnung angesetzt. Dies ist laut Leitfaden (S. 15) grundsätzlich möglich. Als naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen. Aufgrund der voraussichtlichen umfangreichen Nebenanlagen (Garage und Parkplätze) wurde die Gesamt-GRZ (0,7) für die Bilanzierung verwendet.

Damit ergibt sich ein erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich von 222 Wertpunkten.

Im Vergleich zum Ausgangszustand ergeben sich hierdurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

7.3 Nachweis Ausgleichsfläche

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 222 Wertpunkten bereitzustellen.

Der Kompensationsbedarf wird über den Donaumoos-Zweckverband abgegolten. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Donaumoos-Zweckverband und ist der Gemeinde Karlskron vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung fanden am 13.01.2025 und 19.02.2025 Ortsbegehungen statt, um das Plangebiet auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen hin zu prüfen.

Nördlich des Planungsgebiets fließt der Pobenhauser Mühlbach (Fließrichtung Westen nach Osten), der von Gehölzen und einem krautigen Saum begleitet wird. Die Gehölze setzen sich überwiegend aus alten, hohen Schwarzerlen zusammen. Diese sind teilweise augenscheinlich nicht mehr vital. In einigen Exemplaren befinden sich Astlöcher und es hängen Nistkästen. Dieser Bereich wird von der Planung aber nicht berührt, daher sind hier Betroffenheiten durch das Vorhaben auszuschließen.

Die Scheune dient als Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge (u.a. Traktor) und Gerätschaften, und wird regelmäßig genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (19.02.2025) war das Gebäude zur Straßenseite, und teilweise zur Ost- und Westseite hin, mit Wein berankt. An der Nordseite des Gebäudes befinden sich Öffnungen (in Form von Spalten und Rissen) zum Dachstuhl in der Wand. In den Weinranken, sowie auf Ziegelvorsprüngen an der Außenwand, wurden insgesamt 4 Vogelneester festgestellt. Dabei handelte es sich, an der Nestbauweise erkennbar, um 3 Sperlings- oder Hausrotschwanzneester, sowie ein Amselneest.

Aufgrund der Öffnungen zum Dachstuhl (potenzieller Zugang für Gebäudebrüter und Fledermäuse) wurde dieser am 19.02.2025 besichtigt. Der Dachboden ist nicht isoliert. Es wurden keine Fledermausspuren oder andere Hinweise auf Säugetiere oder

Vögel festgestellt. Es befanden sich zwischen dem Gebälk mindestens 15 kleinere und augenscheinlich alte Wespennester.

Der Gehölzsaum am Mühlbach liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt derzeit von der Planung unberührt. Sollte sich trotzdem die Notwendigkeit einer Fällung aus verkehrstechnischen Gründen herausstellen, sind entsprechende Maßnahmen (Prüfung der Höhlen und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Durch den geplanten Abriss der Scheune gehen potenzielle Brutmöglichkeiten für **Gebäudebrüter** verloren. Für größere Gebäudebrüter wie Turmfalke oder Schleiereule befindet sich kein geeignetes Einflugloch am Gebäude, das direkt zum Dachstuhl führt. Alte Schwalbennester wären auch zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (13.01.2025) noch vorhanden. Da am Gebäude keine alten Nester vorgefunden wurden, kann eine Nutzung von Schwalben ausgeschlossen werden. Für Mauersegler ist das Gebäude zu niedrig, sie bevorzugen hohe Gebäude ab mindestens 6 Meter Höhe.²

Die aufgefundenen Nester weisen jedoch auf eine Nutzung von Haussperling, Hausrotschwanz und Amsel hin. Der Haussperling ist eine saP-relevante Art, Amsel und Hautrotschwanz jedoch nicht. Notwendige Maßnahmen (CEF-Maßnahme für den Haussperling im Form von Nistkästen, sowie Vermeidungsmaßnahme bzgl. Abriss des Gebäudes für alle Arten) müssen festgesetzt werden. Der Artnachweis ist durch die vorgefundenen Niststrukturen erbracht. Eine explizite Gebäudebrüterkartierung ist in diesem Fall somit nicht notwendig.

Der Gebäudeabbriss muss im Winter, außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar). In diesem Zeitraum ist auch eine Neubesiedelung durch Wespen nicht möglich. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Brutplätzen werden Nistkästen festgesetzt. Diese sollen in direktem Umfeld, z.B. an benachbarten Fassaden oder Bäumen, aufgehängt werden (2 x Halbhöhle und 2x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite). Diese CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) müssen zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung funktionstüchtig sein.

Viele **Fledermausarten** hinterlassen Spuren am Gebäude (z.B. Langohren, Mausohren und Breitflügelfledermäuse). Da bei der Dachstuhlbegehung keine Fledermäuse, Kotspuren oder Fettspuren nachgewiesen wurden, können für diese Arten die Scheune mit hinreichender Sicherheit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgeschlossen werden.

Um Verbotstatbestände für spaltenbewohnende Arten (Zwergfledermaus oder Bartfledermaus) auszuschließen, wird empfohlen, vor einem Gebäudeabbriss mit einem Fledermausexperten³ Kontakt aufzunehmen. Dieser kann eine fachliche Einschätzung zur Betroffenheit, z.B. durch eine Begehung in der Wochenstubezeit (Juni/Juli), vornehmen und entsprechende Maßnahmen empfehlen. Diese Maßnahmen sind vor dem Abriss mit der unteren Naturschutzbehörde Neuburg-Schrobenhausen abzustimmen.

² Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (Hrsg.) - Weber, Sylvia: Das Mauersegler-Baubuch – Ratgeber zum Artenschutz bei Sanierung und Neubau [2023]

³ <https://www.lfu.bayern.de/natur/fledermausschutz/doc/landkreisbetreuer.pdf>

Für andere saP-relevante Arten ist im Untersuchungsgebiet kein potenzieller Lebensraum vorhanden, bzw. können diese aufgrund fehlender Spuren (einige Fledermausarten) ausgeschlossen werden.

Fotodokumentation:



Abbildung 9: Blick Richtung Nordwesten auf das UG (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 10: Blick Richtung Westen auf das UG. (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 11: Mühlbach mit Begleitgehölz, Blick Richtung Osten (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 12: Nahaufnahme der Wiese im UG (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 13: Südseite des Bestandsgebäudes mit Wein (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 14: Nordseite des Bestandsgebäudes (Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 15: Nest an der Nordseite, evtl. Hausrotschwanz
(Aufnahmedatum 13.01.25)



Abbildung 16: Nest an der Südseite (Aufnahmedatum
13.01.25)



Abbildung 17: Dachboden des Bestandsgebäudes (Aufnah-
medatum 19.02.25)



Abbildung 18: Erdgeschoss des Bestandsgebäudes
(Aufnahmedatum 19.02.25)



Abbildung 5: Altes Wespennest im Dachboden des Bestands-
gebäudes (Aufnahmedatum 19.02.25)

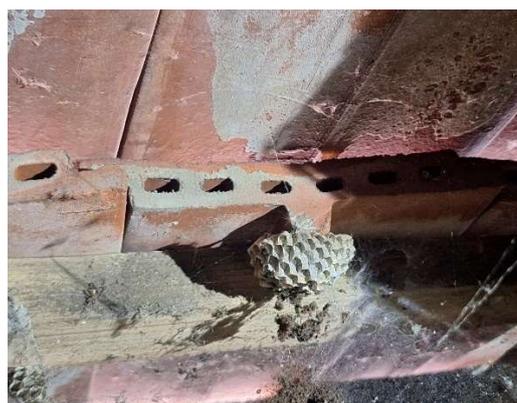


Abbildung 20: Kleines altes Wespennest im Dachbo-
den des Bestandsgebäudes (Aufnahmedatum
19.02.25)

8 Weitere Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls befindet sich kein kartiertes Bodendenkmal im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein jedoch nicht generell aus. Auf die Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde wird daher hingewiesen.

8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solaranlagen. Des Weiteren kann durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen als ausgleichende Wirkung für das lokale Klima
- Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

8.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Es liegt jedoch

vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, daher ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.

8.4 Immissionsschutz

Bedingt durch die Ortsrandlage und den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.

Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit – hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

8.5 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Geländeauffüllungen notwendig sein wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des genehmigungsverfahrens festgesetzt.

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch einen Anschluss der Grundstücke an die bestehende Trinkwasserleitung der Gemeinde Karlskron im Erlenweg sichergestellt werden.

Anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Erlenweg einzuleiten. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird eine, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägten Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Es ist mit einer zügigen Bebauung des Grundstücks mit einem Einzelhaus für eine Wohn- und Gewerbenutzung seitens des Grundstückseigentümers, entsprechend den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung und nach Vorlage einer Baugenehmigung zu rechnen.

Durch die Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert und die Belange der Baukultur gewahrt. Der planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen.