

Unser Zeichen: sg
Datum: 11.02.2026
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

**Betr.: Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“
(Entwurf) des Marktes Zusmarshausen, Landkreis Augsburg**

**Hier: Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und
Nachbargemeinden an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13
Baugesetzbuch (BauGB) und Unterrichtung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag des Grundstückseigentümers des Grundstückes Flur Nr. 2 der Gemarkung Gabelbach hat der Marktgemeinderat Zusmarshausen in der öffentlichen Sitzung vom 29.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ gefasst. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 62 umfasst das Grundstück Flur Nr. 2/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 2, 4, 14/3, 14/28, 373/4 und 373/5, jeweils Gemarkung Gabelbach, nördlich der Godelstraße im Ortsteil Gabelbach. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 62 erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Das Grundstück Flur Nr. 2, Gemarkung Gabelbach, ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) des Marktes Zusmarshausen bislang als Grünfläche dargestellt. Zudem ist der für die Errichtung eines neuen Wohnhauses vorgesehene Teil des Grundstückes planungsrechtlich dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, in welchem eine wohnbauliche Entwicklung bislang nicht zulässig ist. Mit der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ sollen für das Grundstück Flur Nr. 2 nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) geschaffen werden. Mit den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Mindestfestsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Höhenentwicklung, Bauweise, Dachform etc.) soll gewährleistet werden, dass sich das neue Wohngebäude verträglich in die umgebenden Baustrukturen einfügt. Zudem sind infolge des

Einfügegebotes nach § 34 BauGB auf den überplanten Flächen ohnehin nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Erschließung der künftig wohnbaulich genutzten Flächen für den motorisierten Individualverkehr etc. ist über die unmittelbar südlich anliegende Godelstraße (Kreisstraße A 4) gewährleistet.

Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ fand in der Zeit vom 26. November 2021 bis einschließlich 05. Januar 2022 bereits die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB wurde mit Schreiben / E-Mail vom 19.11.2021 bis 05.01.2022 durchgeführt. Infolge der hierbei eingegangenen Stellungnahmen musste der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ nochmals geändert und inhaltlich in mehreren Bereichen fortgeschrieben werden. Folgende wesentlichen inhaltlichen Überarbeitungen / Änderungen wurden vorgenommen, die in den Unterlagen zum erneuten Entwurf auch farblich („gelb“) markiert sind:

- Aufnahme eines Baurechts mit der Bedingung, dass eine bauliche Nutzung erst zulässig ist, wenn auf dem nördlichen Grundstück Flur Nr. 483 eine Drainage umgesetzt und nachweislich funktionsfähig ist;
- Konkretisierung der Vorgaben zur zulässigen Anzahl der Wohnungen;
- Konkretisierung der Vorgaben zur Zulässigkeit von Nebengebäuden;
- Ergänzung von Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachaufbauten (Satteldachgauben, Zwerchgiebel, Quergiebel) beim überplanten Bestandsgebäude;
- Ergänzung einer artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme (Zeitraum für Beseitigung von Gehölzen);
- Ergänzung von Festsetzungen zum Immissionsschutz, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zum Schutz vor Starkregenereignissen.

Der vom Marktgemeinderat Zusmarshausen in der öffentlichen Sitzung am 16.01.2025 gebilligte fortgeschriebene Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.11.2024, liegt im Bauamt des Marktes Zusmarshausen, Zimmer 03 im Untergeschoss, Schulstraße 2, in 86441 Zusmarshausen in der Zeit vom **16. Februar 2026 bis einschließlich 17. März 2026** im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der allgemeinen Dienst- und Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag jeweils von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie am Donnerstag von 16.00 bis 18.00 Uhr) die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an postfach@zusmarshausen.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage des Marktes Zusmarshausen unter <https://www.zusmarshausen.de/> (Startseite unter Aktuelles)

oder

alternativ über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

(→ Gemeindename: Zusmarshausen à laufende Bauleitplanverfahren) eingesehen werden.

Zu dem fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die im Zusammenhang mit der erneuten öffentlichen Auslegung des fortgeschriebenen Entwurfs der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ im Bauamt des Marktes Zusmarshausen eingesehen werden können:

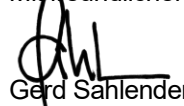
- *Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.05.2022*, mit Ausführungen zu den Versickerungsverhältnissen im Satzungsgebiet.

- Untersuchung der immissionsschutztechnischen Belange der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 17.05.2022, mit Ausführungen zu Verkehrslärm-, Gewerbelärm- und Geruchseinwirkungen auf das Satzungsgebiet und Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des nochmals fortgeschriebenen Entwurfs der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.11.2024, mit der Bitte um Stellungnahme bis 17. März 2026.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arnold Consult AG

Anlage:

- Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ (Planzeichnung mit Satzungstext, Begründung), Entwurf vom 22.11.2024